



# ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

## RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro de 2025

## Informações Gerais

**CNPJ do Fundo:**

40.011.324/0001-40

**Objetivo do ALZC:**

Investir, primordialmente, em carteira de crédito imobiliário, conforme definido em seu [Regulamento](#).

**Início das Operações:**

07/2021

**Gestora:**

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

**Administradora e Escrituradora:**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Taxas de Administração, Gestão e Escrituração:**

1,30% a.a. sobre (1) o valor do Patrimônio Líquido, ou (2) o valor de mercado, caso o fundo tenha passado a integrar o IFIX. O valor contempla tanto a remuneração da Gestora como as remunerações de Administração, Custódia e Escrituração.

**Taxa de Performance:**

20% do resultado efetivamente distribuído ao cotista que exceder IPCA+ 5% a.a., apurada semestralmente.

**Quantidade de Cotas:**

2.005.023 cotas

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 195.077.983,06

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 97,29/cota

**P/VP\*:**

0,84

**Quantidade de cotistas\*:**

232 cotistas ALZC em 31/01

13.068 cotistas pós-incorporação, em 14/02

## Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **janeiro** e acontecerá no dia **24/02** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **17/02**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (17/Jan) <sup>1</sup>
<b>R\$ 0,39/Cota</b>	<b>0,49%</b>
Cotação de Fechamento B3 (17/Jan)	Yield Anualizado (17/Jan) <sup>2</sup>
<b>R\$ 81,48/Cota</b>	<b>5,74%</b>
Rendimento, em % do CDI (com gross up de IR <sup>3</sup> )	
<b>49,43%</b>	

<sup>1</sup> **Yield Mensal:** valor da distribuição por cota dividido pela cotação de fechamento B3;

<sup>2</sup> **Yield Anualizado:** valor da distribuição por cota multiplicado por 12, dividido pela cotação de fechamento;

<sup>3</sup> **Percentual do CDI (Gross Up de IR):** representa a porcentagem do rendimento distribuído em relação ao CDI do período, caso houvesse IR de 15%, comparando-os na base anualizada.

## Comentário Mensal

Com o [Encerramento](#) da 3ª Emissão de Cotas do ALZC no âmbito da fusão com ALZM e ALZT, no valor de **R\$ 128,2 milhões** e com emissão de 1.324.597 de novas cotas, o portfólio ALZC expandiu com o recebimento de 12 novos CRIs, no valor de R\$ 67,8 milhões, e mais 32 fundos imobiliários, no valor de R\$ 60,4 milhões, na data efetiva de transferência, ou 31/01. Em contrapartida, os cotistas dos fundos ALZM e ALZT receberam cotas ALZC nas suas devidas proporcionalidades – para mais detalhes, indicamos a leitura completa dos Fatos Relevantes do [ALZM](#) e do [ALZT](#) disponibilizados no dia 13/02.

Agradecemos novamente a todos os cotistas destes 3 fundos, que agora possuem uma gestão unificada em um produto mais robusto, com mais possibilidades de alocação e de potencial maior liquidez no mercado secundário. Trabalhamos para que em poucas semanas a nova carteira consolidada já reflita plenamente o perfil focado em crédito imobiliário desejado para o ALZC, que atualmente já conta com mais de 13 mil investidores.

Em relação à liberação da negociação das cotas ALZC por todos os investidores no mercado secundário, o processo já foi iniciado pela Administradora do Fundo, BTG, junto à B3, e estimamos que a liberação ocorra a partir da semana iniciada em 24/02. Hoje, a compra de cotas por investidores que não sejam profissionais ainda segue restrita, impedindo a livre negociação do lado de aquisição de cotas no secundário por essa parte relevante do mercado.

## Resultados do mês

**A distribuição dos rendimentos referente a janeiro foi negativamente, e temporariamente, impactada pelos eventos da incorporação dos fundos**, devido às datas de encerramento da oferta, processo de troca de ativos por cotas ALZC e incremento da base de cotistas antes da Data Com do ALZC. Isso resultou na **distribuição de um valor atípico pontual de R\$ 0,39/cota para todos os investidores ALZC, ALZM e ALZT neste mês**.

Reforçamos que todos os ativos do Fundo se encontram devidamente adimplentes com seus pagamentos e obrigações e, além disso, já iniciamos também o processo de ajuste da carteira a partir da alienação de FIIs com lucro em diversas transações.

\*Data-base: 31/01/2024.

Com a geração de caixa derivada dos ativos provenientes do ALZM e do ALZT e já considerando a nova base de investidores, **as próximas distribuições serão normalizadas no patamar esperado antes da incorporação, ou seja, de rendimentos recorrentes entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10/cota.**

Os FIIs recebidos pelo ALZM equivalem a 31,1% do Patrimônio Líquido do ALZC em 31/01 e, conforme anunciado acima, serão substituídos por CRIs High Yield de estruturação proprietária ou de mercado.

Já a carteira de CRIs encerrou o mês com 27 ativos, com exposição média por operação de cerca de 2,5% e carregos ponderado de IPCA+12,1% a.a., somando R\$ 133,6 milhões – ou 68,5% do Patrimônio Líquido. O caixa líquido, por sua vez, encerrou o mês em 0,4% do PL.

## Composição do Resultado Mensal

O lucro caixa gerado pelo ALZC no mês de janeiro foi equivalente aos dos meses anteriores, porém, conforme citado anteriormente, o processo de incorporação impactou pontualmente o resultado deste mês devido ao aumento significativo da quantidade de cotas do ALZC.

O rendimento deliberado referente ao lucro caixa de janeiro/2025 será **distribuído no dia 24/02 para os cotistas detentores de cotas ALZC11 em 17/02**. Esta deliberação representa um Dividend Yield de 0,45% a.m. (ou 5,74% anualizado) quando considerada a cota a mercado no fechamento de 17/02. Para os próximos meses, **os resultados a serem distribuídos deverão se normalizar em patamar estimado na faixa de R\$ 1,00 a R\$ 1,10/cota**, deixando o ALZC como um dos maiores pagadores de rendimentos da indústria de FIIs High Yield, assim como foi desde a concepção do Fundo.

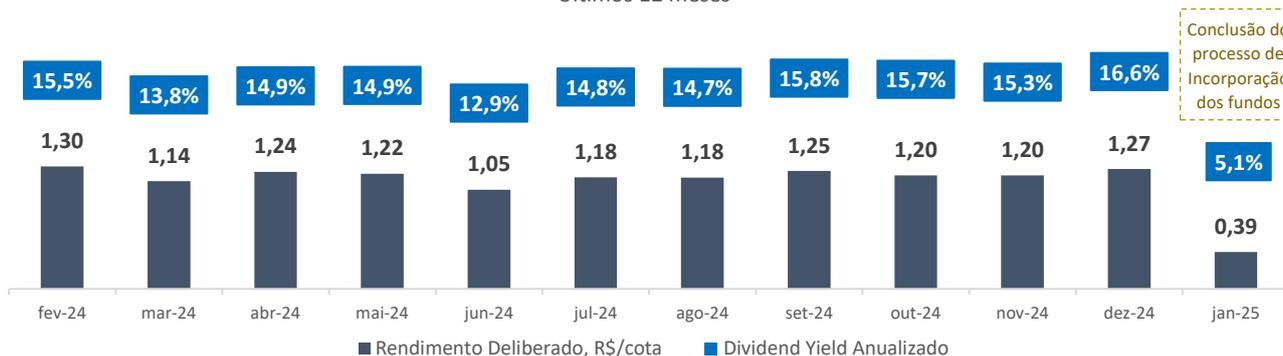


## Rentabilidade

Conforme demonstrado no gráfico abaixo, **o rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,13/cota**, o que representa um **Dividend Yield LTM de 15,0% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de jan/25, e de **13,6% a.a.** considerando seu IPO.

### ALZC11 | Rendimentos Deliberados

Últimos 12 meses

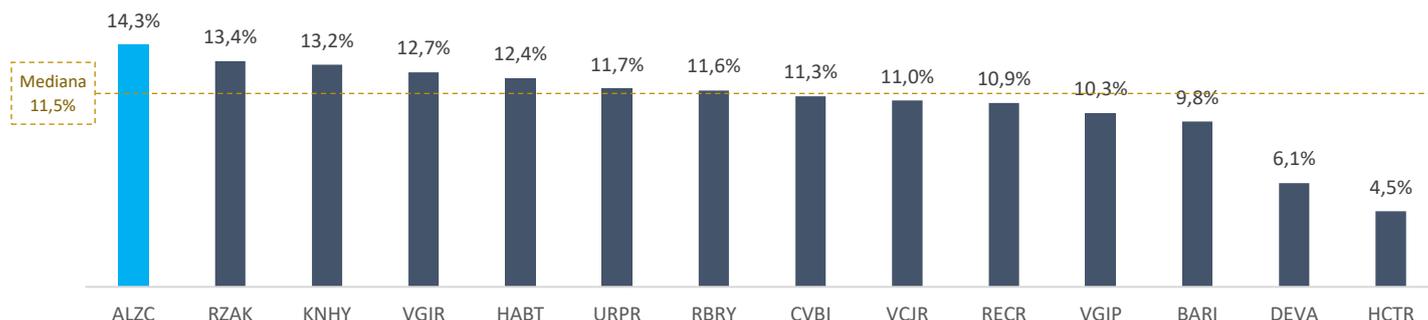


## Análise Comparativa

A seguir, comparamos o ALZC com os FIIs de crédito High Yield do IFIX através do Dividend Yield entregue nos últimos 12 meses, simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas<sup>1</sup>. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância dos investidores profissionais na base de cotistas do ALZC e (II) do objetivo de evitar o efeito de desconto de P/VP no Dividend Yield. Conforme o gráfico abaixo, simulando então o investimento via oferta pública, nos últimos 12 meses o cotista do **ALZC teria recebido um Dividend Yield de 14,3%, sendo o indicador 25,0% superior à mediana amostral de 11,5% a.a.**

### ALZC vs. FIIs de Crédito High Yield do IFIX | Dividend Yield LTM

Considera aquisição pela cota patrimonial a R\$ 100,00<sup>1</sup> e os rendimentos deliberados até 31/01/2025

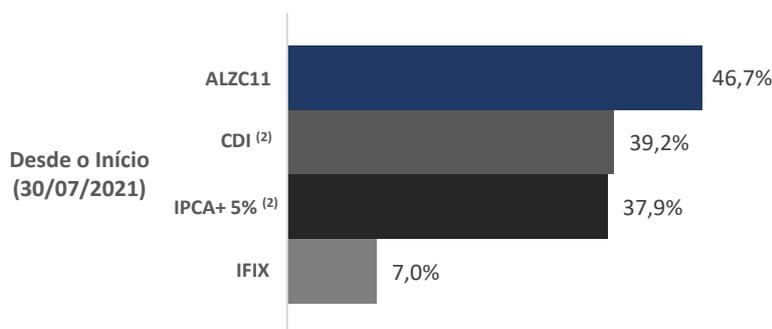


Fonte: Quantum/Alianza.

<sup>1</sup> A fim de mantermos a comparabilidade das informações, foram desconsiderados custos inerentes a ofertas públicas.

## Retorno Total da Cota Patrimonial <sup>(1)</sup>

O gráfico abaixo apresenta o retorno total histórico do ALZC em relação a benchmarks de mercado e do próprio Fundo. Desde seu início, o cotista do ALZC que entrou no IPO auferiu um retorno de 46,7%, já considerando a variação da cota patrimonial (R\$ 97,29 em jan/25). Este resultado demonstra a forte competitividade do Fundo, que superou o CDI, IFIX e seu benchmark desde o seu início.



(1) Com o objetivo de demonstrar o retorno total do cotista ao investir no fundo e apresentar uma métrica comparável ao IFIX, adicionamos o rendimento distribuído no período à variação da cota patrimonial em relação ao IPO.

(2) Retorno líquido de 15% de IR.

## Portfólio de Ativos

A remuneração média ponderada da carteira de CRIs do Fundo é de **IPCA + 12,1%** a.a., compondo 68,5% de seu Patrimônio Líquido. Como efeito da incorporação do ALZM, o fundo encerrou jan/25 com 31,1% do PL em FILS e este capital será progressivamente alocado em CRIs, seguindo a estratégia de crédito High Yield do Fundo.

### Carteira de CRI

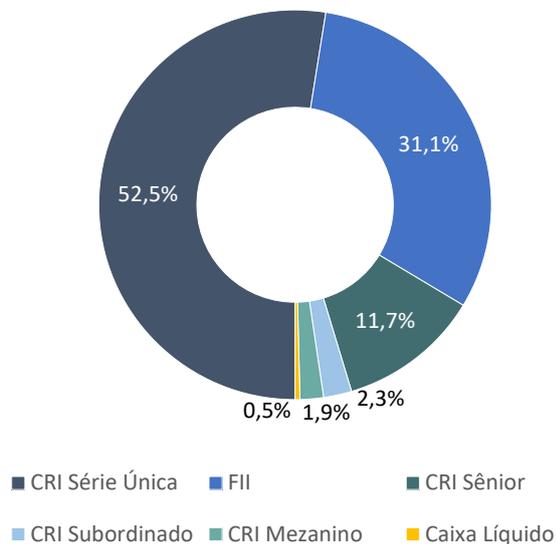
Código IF	Tipo de Risco	Série	Index.	Taxa <sup>1</sup>	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	UF	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a VP <sup>2</sup>	Imóveis em AF <sup>2</sup>	Razão de Garantia <sup>3</sup>
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	13,3%	20.245.656	10,4%	MLPar	SP	n/a	n/a		100.000.000	233%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	8.991.980	4,6%	Scopel Arujá Hills P.	SP	9%	100%	6.526.009	0	191%
24G2759413		Mez.		14,0%	3.764.418	1,9%	Scopel Res. Ibirapit. III	SP	100%	97%	8.796.892	501.501	146%
							Scopel Vilas de Lorena	SP	90%	70%	1.510.204	1.364.160	
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,0%	10.735.172	5,5%	Scopel Terra Luz	SP	100%	71%	2.639.107	2.023.104	202%
21C0804567/ 21C0804527/ 21C0804584/ 21C0711012	Corporativo	Única	IPCA	10,6%	10.033.418	5,1%	Copagril	PR	n/a	n/a	n/a	86.139.690	128%
24H2012907	Corporativo	Única	DI	4,3%	8.681.675	4,5%	City	GO	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,0%	7.741.224	4,0%	Recanto Roselândia	SP	100%	100,0%	3.210.552	228.991	152%
							Roselândia Alvorada	SP	90%	85,0%	7.774.848	2.195.808	
21L0329277/ 21L0329279	Término de Obra	Única	DI	3,7%	7.420.250	3,8%	You Vista Madalena	SP	24%	75%	18.620.000	49.080.000	91%
							You Park Mariana	SP	50%	88%	23.380.000	36.290.000	
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,0%	6.624.471	3,4%	Tribeca	PR	84%	66,0%	23.117.801	17.242.206	128%
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,0%	6.108.908	3,1%	Neo Garden	MT	7%	59,0%	20.752.226	74.499.853	144%
22F1357736	Corporativo	Única	IPCA	8,9%	5.419.237	2,8%	Assaí	BR	n/a	n/a	0	1.471.520.000	111%
21H0926710	Corporativo	Única	IPCA	9,9%	5.021.275	2,6%	Brasparck	PR	100%	n/a	n/a	93.929.700	110%
20J0545879/ 20J0546570	Loteamentos	Sênior Sub.	IPCA	8,8% 23,8%	95.998 4.524.351	0,0% 2,3%	Jardim das Angélicas	SP	100%	94,0%	34.497.458	525.027	212% 128%
19J0133907	Corporativo	Única	DI	3,0%	3.825.980	2,0%	Balaroti	PR	n/a	n/a	n/a	114.522.000	138%
21K0732283	Geração Distribuída	Única	IPCA	11,2%	3.786.206	1,9%	GS Souto II	MG	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
21G0856704	Corporativo	Única	IPCA	9,7%	3.734.210	1,9%	Alphaville	SP	n/a	n/a	36.761.797	n/a	67%
21H0001405	Corporativo	Única	IPCA	10,8%	3.300.523	1,7%	Casa & Vídeo	RJ	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
22J0268287/ 22J0268409	Corporativo	Única	IPCA DI	13,3% 8,0%	2.951.427 439.733	1,5% 0,2%	Fragnani	SP	n/a	n/a	n/a	164.900.000	61%
22F0783752	Corporativo	Sênior	IPCA	9,1%	2.311.419	1,2%	Grupo Mateus	BR	n/a	n/a	n/a	145.853.056	83%
21D0503168/ 21D0503170	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	1.993.890	1,0%	Urbanes Cidade Univ.		100%				
							Urbanes Res. Bauhaus	RS	100%	87,0%	11.372.911	46.693.284	811%
							Urbanes Alberto Sch.		100%				
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,0%	1.715.545	0,9%	São Benedito	MT	n/a	n/a	31.584.252	149.881.170	142%
23J1753853	Término de Obra	Única	DI	5,8%	1.604.831	0,8%	Pernambuco Constr.	PE	90%	95,0%	37.390.388	7.743.299	171%
21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	10,9%	1.020.669	0,5%	Wimo II	BR	n/a	100,0%	14.568.313	0	122%
21H0888186	Corporativo	Única	IPCA	10,9%	783.863	0,4%	ONM Health	MG	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
23F2367721	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,6%	718.122	0,4%	Urba	BR	n/a	n/a	48.451.843	1.614.321	141%
				<b>IPCA+</b>	<b>12,1%</b>	<b>133.594.451</b>	<b>68,5%</b>						

<sup>1</sup> Taxa de média ponderada de aquisição dos CRI.

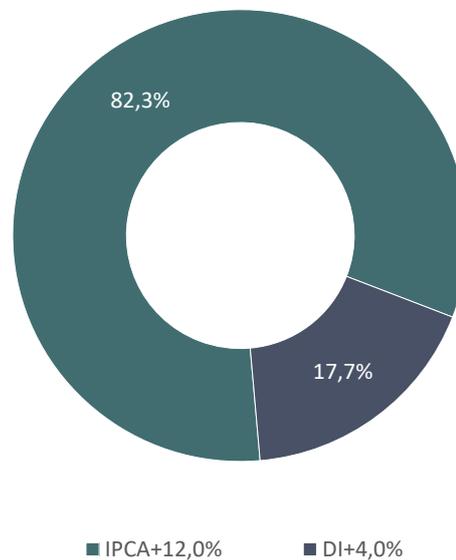
<sup>2</sup> Saldos atualizados com base no último relatório disponibilizado pelos agentes de monitoramento ou securitizadora.

<sup>3</sup> Considera a razão entre a carteira de recebíveis elegíveis a valor presente e os imóveis alienados fiduciariamente com 50% desconto, divididos pelo saldo devedor do CRI.

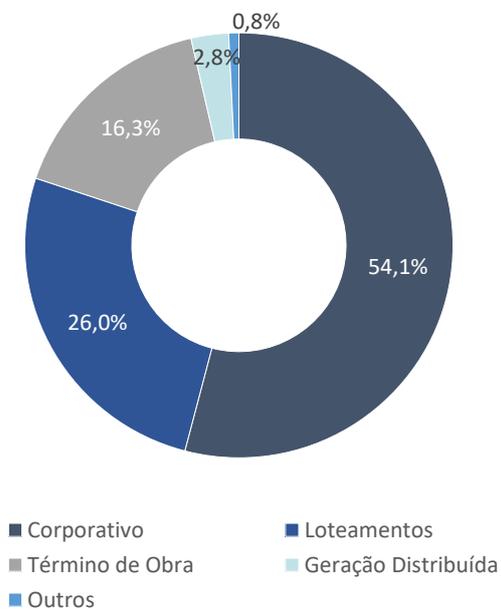
**Alocação do Carteira**  
(em % do PL)



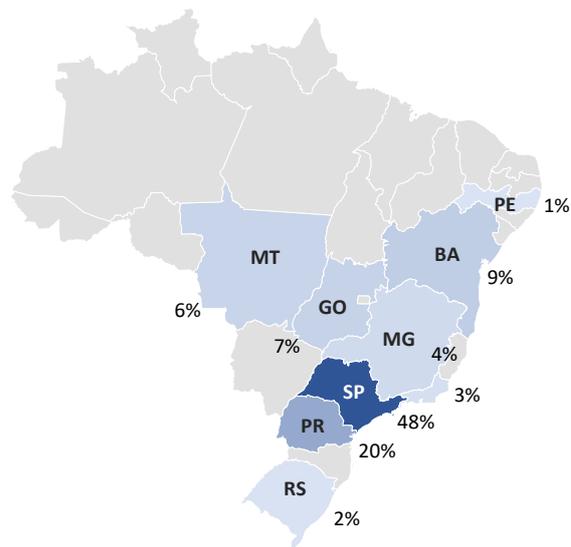
**Carteira de CRIs por Indexador**  
(em % da carteira de CRIs)



**Concentração por Tipo de Risco**  
(em % da carteira de CRIs)



**Concentração dos CRIs por Estado**  
(em % da carteira de CRIs)



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

## Descrição das Operações de Crédito



### Cidade Nova III

Barreiras/BA e Cotia/SP

Código IF	21F1147735
Data da Emissão	30/06/2021
Vencimento	18/11/2035
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,0%
Série	Única

**Resumo:** Operação estruturada para antecipação de recebíveis do empreendimento “Cidade Nova III”, localizado em Barreiras/BA, que se encontra com as obras concluídas e infraestrutura entregue (Termo de Verificação de Obras – TVO emitido), além de diversas casas construídas. Em operação subsequente, foi cedida a carteira 100% vendida do empreendimento Roselândia, em Cotia/SP, que também está com obras concluídas e TVO emitido.

**Garantias:** (i) 3x PMTs de Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária do Estoque; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente; (v) Excesso de Colateral; e (vi) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.

### Jardim das Angélicas

Itupeva/SP



Código IF	20J0545879	20J0546570
Data da Emissão	02/10/2020	02/10/2020
Vencimento	12/09/2035	12/09/2035
Indexador	IPCA+	IPCA+
Taxa de Emissão	8,00%	23,75%
Série	Sênior	Subordinada

**Resumo:** Operação estruturada de antecipação de recebíveis do empreendimento “Jardim das Angélicas”, localizado em Itupeva – SP, que se encontra com as obras concluídas e infraestrutura entregue (TVO emitido), além de diversas casas construídas. O CRI foi emitido em duas séries, sendo que a remuneração de IPCA+8,00% da sênior, inferior à taxa de cessão da carteira, viabilizou elevar a remuneração da série subordinada, proporcionando uma relação risco-retorno muito satisfatória.

**Garantias:** (i) 2x PMTs de Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Estoque; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente; (v) Fiança da Devedora; (vi) Excesso de Colateral; e (vii) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.



## MLPar

Vargem Grande Paulista/SP

Código IF	24A1638854
Data da Emissão	16/01/2024
Vencimento	17/12/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%
Série	Única

**Resumo:** A holding MLPar tem como foco desenvolvimento, gestão e reestruturação de loteamentos e encerrou 2023 com mais 8 empreendimentos em sua carteira. O CRI tem como principal garantia a Alienação Fiduciária de imóveis em Vargem Grande Paulista, que representam uma Razão de Garantia Inicial superior a 200%.

**Garantias:** Aval da MLPar; Alienação Fiduciária de Imóvel e Quotas de SPE; Cessão Fiduciária de recebíveis; e Fundo de Juros de 18x PMTs.

## Neo Garden

Rondonópolis/MT



Código IF	23J1753853
Data da Emissão	28/08/2024
Vencimento	28/06/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%
Série	Única

**Resumo:** Grupo Concesul possui mais de 30 anos de experiência em construção civil, tendo entregado mais de +80 lojas atacadistas (Assaí, Atacadão, Fort Atacadista etc.) e 5 edifícios residenciais e comerciais em Rondonópolis/MT. O Neo Garden é um empreendimento de médio-alto padrão com 30 andares, 240 unidades e VGV Bruto superior a R\$170 MM.

**Garantias:** Aval PJ e PF, AF Cotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, AF do Estoque, Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.



## Pernambuco Construtora

Recife/PE

Código IF	23J1753853
Data da Emissão	18/10/2023
Vencimento	10/12/2025
Indexador	DI
Taxa de Emissão	5,75%
Série	Única

**Resumo:** A Pernambuco é uma construtora tradicional do Nordeste, com mais de 50 anos de experiência no segmento. Os recursos do CRI financiaram a conclusão das obras dos empreendimentos Agamenon Rooftop (Recife/PE) e Candeias Prince (Candeias/PE). Operação também possui a cessão fiduciária de mais 3 empreendimentos do grupo, proporcionando bastante *overcolateral* à operação.

**Garantias:** Aval PJ e PF; CF Recebíveis de 5x empreendimentos; AFP das SPEs; AFI Estoque; AF de 2x terrenos para loteamentos; Fundo de Reservas, Fundo de Despesas e Fundo de Obras.

## Scopel

Diversas Cidades/SP



Código IF	24G2759412	24G2759413
Data da Emissão	29/08/2024	29/08/2024
Vencimento	21/08/2034	21/08/2034
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%	14,00%
Série	Sênior	Mezanino

**Resumo:** Operação estruturada para antecipação de recebíveis dos empreendimentos "Arujá Hills Premium", "Reserva Ibirapitanga III", "Vilas de Lorena", "Terra Luz", todos localizados no Estado de São Paulo. Todos se encontram bem vendidos e com obras concluídas, exceto pelo Arujá Hills Premium, cujas obras estão sendo financiadas pelo CRI.

**Garantias:** (i) 3x PMTs de Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária do Estoque a ser comercializado, (iii) Cessão Fiduciária da totalidade dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária das Cotas das Cedentes, (v) Excesso de Colateral e (vi) mecanismo de amortização via *full cash sweep*.



**Tribeca**  
Londrina/PR

Código IF	23F2474864
Data da Emissão	27/06/2023
Vencimento	15/10/2026
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%
Série	Única

**Resumo:** O Tribeca é um empreendimento residencial em Londrina, PR, desenvolvido pela Montrecom Construções, incorporadora tradicional da região. No momento da emissão do CRI, o empreendimento já estava com cerca de 50% das unidades vendidas e com obras em 23,4%. Empreendimento segue performando bem, com vendas e obras acima de 65% e 75%, respectivamente.

**Garantias:** CF dos recebíveis do empreendimento Tribeca, AF de cotas da SPE, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

**Urbanes**  
Santa Maria/RS



Código IF	21D0503168 / 21D0503170
Data da Emissão	16/04/2021
Vencimento	20/04/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,00%
Série	Sênior

**Resumo:** O Grupo Urbanes é especializado no desenvolvimento de loteamentos em Santa Maria (RS) e na administração de parques públicos. Já desenvolveu +1.500 lotes e administram 8 grandes parques no Brasil. Este CRI antecipou os recebíveis da carteira de recebíveis dos loteamentos da companhia.

**Garantias:** Fiança PF e PJ, CF dos recebíveis dos empreendimentos, Coobrigação. Fundo de Reserva de 2x PMTs.



## São Benedito

Cuiabá/MT

Código IF	2211607693
Data da Emissão	26/06/2023
Vencimento	19/01/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	2,80%
Série	Única

**Resumo:** O Grupo São Benedito é uma holding mato-grossense, formada através da fusão entre a construtora e incorporadora São Benedito e empresas de segmentos diversos, como Energia, Restaurantes, Redes de Academias e Agronegócios. Possui mais de 40 anos de experiência em construção e incorporação e buscou, através deste CRI, alongar sua dívida corporativa e destinar recursos a obras de seus empreendimentos.

**Garantias:** Aval PF e PJ, Cessão Fiduciária de Recebíveis c/ *cash sweep* e AF de estoque de 8 empreendimentos entregues.

## Roselândia

Cotia/SP



Código IF	24J2539958
Data da Emissão	01/11/2024
Vencimento	25/11/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	12,00%
Série	Sênior

**Resumo:** CRI antecipou os recebíveis das carteiras dos loteamentos *Recanto Roselândia* e *Roselândia Alvorada*, ambos localizados em Cotia-SP. O primeiro foi lançado em 2018, possui TVO emitido e está 99% vendido, enquanto o segundo foi lançado em 2023, tem 90% das obras concluídas e 57% vendido, com expectativa de emissão de TVO para o 1T25.

**Garantias:** Subordinação de 20%; Alienação Fiduciária (AF) de Cotas da SPE; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Promessa de AF dos lotes em estoque; Fundo de Reserva de no mínimo 3x PMTs; e Fundo de Despesas.



## Balaroti

São José dos Pinhais/PR

Código IF	19J0133907
Data da Emissão	06/10/2019
Vencimento	24/10/2029
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,00%
Série	Única

**Resumo:** Fundada em 1975, a Balaroti é a maior rede de material de construção do Paraná. Em 2022 possuía 23 lojas no Estado e 7 em Santa Catarina. O CRI financiou a aquisição, construção e reforma de seus imóveis .

**Garantias:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das vendas via cartão de crédito, Alienação Fiduciária de imóveis e quotas, Fiança da holding patrimonial da família Balaroti, Aval do sócio e CEO da Balaroti e Fundo de Reserva de 1x PMT. .

## City

Goiânia/GO



Código IF	24H2012907
Data da Emissão	30/08/2024
Vencimento	15/08/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	4,25%
Série	Única

**Resumo:** A City Incorporadora possui forte presença no mercado imobiliário de luxo em Goiânia, no qual já lançaram VGV superior a R\$ 2 bilhões e entregaram 14 empreendimentos. Este CRI é destinado ao financiamento inicial das obras dos empreendimentos City Garten, City House e City Way, localizados em Goiânia-GO, tendo em contrapartida um robusto pacote de garantias.

**Garantias:** Aval PJ da City Incorporadora, Aval PF dos sócios, CF de Dividendos das SPEs, AF de Quotas das SPEs, AF de Imóveis em Goiânia/GO e Fundo de Reserva de 3x PMTs.



## Alphaville II

Loteamentos diversos

Código IF	21G0856704
Data da Emissão	27/07/2021
Vencimento	22/07/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,50%
Série	Única

**Resumo:** A Alphaville é uma das maiores desenvolvedoras de condomínios fechados de alto padrão do Brasil e é historicamente conhecida por seus empreendimentos em Barueri, próximos de São Paulo/SP. Este CRI antecipou recebíveis de empreendimentos já entregues e os destinou ao financiamento de obras de novos projetos.

**Garantias:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval da Alphaville S.A. e Fundo de Reserva.

## Braspark

Garuva/SC



Código IF	21H0926710
Data da Emissão	30/08/2021
Vencimento	20/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,50%
Série	Única

**Resumo:** A Braspark é a desenvolvedora e administradora de um novo condomínio logístico em Garuva/SC, cujo foco é o atendimento da logística portuária da região. O CRI financiou as obras das fases II e III do empreendimento, que foram locadas ao Grupo Ascensus por R\$ 23,00/m².

**Garantias:** Aval do Grupo Ascensus e Braspark, CF de Direitos Creditórios, AF do Imóvel, AF de ações da Braspark, Fundo de Reserva mín. de 2x PMT.



## Copagril

Diversas Cidades/Paraná

Código IF	21C0711012 / 21C0804527 21C0804567 / 21C0804584
Data da Emissão	12/04/2021
Vencimento	Entre 03/2028 e 03/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,80%
Série	Única

**Resumo:** A Copagril é uma das maiores cooperativas agrícolas do Brasil e tem como foco a produção, armazenagem e comercialização de grãos e insumos de alimentação animal. Possui mais de 50 unidades no PR e MS e 5.900 associados. Este CRI financiou, em especial, a aquisição e reforma da Fábrica de Rações em Marechal Cândido Rondon/PR.

**Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis e Aval da Copagril.

## Fragnani

Cordeirópolis/SP



Código IF	22J0268287/22J0268409
Data da Emissão	05/10/2022
Vencimento	24/10/2034
Indexador	IPCA / DI
Taxa de Emissão	8,50% / 3,50%
Série	Única

**Resumo:** O Grupo Fragnani é uma das maiores empresas brasileiras do segmento de revestimentos cerâmicos, atendendo tanto o mercado interno quando o externo. Sediada e com unidades fabris em Cordeirópolis/SP, este CRI contribuiu ao financiamento da nova fábrica do grupo em Dias D'Ávila/BA, que atenderá o Norte e Nordeste do Brasil.

**Garantias:** Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fundo de Reserva de 1 PMT e Aval da holding e dos acionistas.



## GS Souto II

Diversas Cidades/MG

Código IF	21K0732283
Data da Emissão	03/12/2021
Vencimento	10/11/2033
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,00%
Série	Única

**Resumo:** financiamento de 02 Centrais Geradoras Hidrelétricas (CGH) em Minas Gerais, que com capacidade de geração de 3,0 MWp. Os recebíveis da comercialização de energia elétrica destas 2 e de outras 02 CGH (4 no total) são cedidos fiduciariamente à operação.

**Garantias:** AF Equipamentos (obrigação de constituir assim que obtê-los), Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos empreendimentos, Alienação Fiduciária de quotas, Conta Vinculada, Fiança da Ágape Participações S.A. e dos sócios da GS Souto Engenharia.

## Assaí

Brasil



Código IF	22F1357736
Data da Emissão	12/09/2022
Vencimento	11/04/2034
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	6,75%
Série	Única

**Resumo:** O ASSAÍ é a maior empresa de varejo alimentar *cash & carry* do Brasil, com mais de 300 lojas em todas as regiões do Brasil. O CRI financia a aquisição de lojas via *Sale & Leaseback* pelo Barzel Retail FII, mantendo o ASSAÍ como locador via contrato atípico.

**Garantias:** Alienação Fiduciária de quotas do FII Barzel Retail.



## Casa & Vídeo

Rio de Janeiro/RJ

Código IF	21H0001405
Data da Emissão	15/08/2021
Vencimento	16/08/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,60%
Série	Única

**Resumo:** A Casa & Vídeo é uma das maiores redes de lojas de departamentos do RJ e ES, com 209 lojas em ambos Estados em 2021. A partir de 2010, a companhia foi inteiramente reestruturada pela Polo Capital, que é sua controladora, e desde então vem entregando bons resultados. Este CRI financiou o desenvolvimento e reforma de suas lojas.

**Garantias:** CF de Conta Vinculada, na qual transitam recebíveis de compras com cartão de crédito das bandeiras Visa e Mastercard.

## Grupo Mateus

Brasil



Código IF	22F0783752
Data da Emissão	20/06/2022
Vencimento	25/06/2042
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	6,10%
Série	Única

**Resumo:** O Grupo Mateus é um dos maiores players de atacado e varejo do Brasil e seu foco está nas regiões Norte e Nordeste, nas quais possui 48 e 89 lojas, respectivamente. É listado na B3 desde 2020 (GMAT3). CRI financiou a aquisição e desenvolvimento de 3 lojas no Nordeste.

**Garantias:** AF de cotas do FII Cedente.



## You

São Paulo/SP

Código IF	21L0329279/21L0329277
Data da Emissão	09/12/2021
Vencimento	09/11/2026
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,50%
Série	Única

**Resumo:** financiamento das obras de dois empreendimentos de alto padrão da You Inc. no bairro Higienópolis, em São Paulo/SP, e da aquisição de dois terrenos em áreas nobres, na mesma cidade, para o desenvolvimento de novos projetos.

**Garantias:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de fração ideal de unidades dos empreendimentos, dos terrenos adquiridos e das quotas da SPE Holding. Fiança da You Inc. e Aval do controlador.

**Situação:** Operação adimplente; Todos os empreendimentos do CRI foram lançados e em obras. Em out/24, a Razão de Garantia atingiu 168%.

## Wimo II

Brasil



Código IF	21H0001650
Data da Emissão	06/08/2021
Vencimento	25/06/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,0%
Série	Sênior

**Resumo:** A Wimo é uma plataforma B2B e B2C de home equity no Brasil e nasceu de uma parceria entre Galápagos Capital e WIZ, na qual a primeira desenvolve a estruturação financeira, em especial, e a segunda origina e gerencia a operação do negócio. Este CRI antecipou recebíveis de 122 contratos de home equity e o ALZM investiu no CRI Sênior.

**Garantias:** AF dos imóveis e Fundo de Reserva de 3x PMT.

## 7 DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

A Administradora e a Gestora do fundo recomendam a leitura cuidadosa do [Regulamento do ALZC](#) pelo investidor ao aplicar seus recursos. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site do Fundo, do administrador, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e, da CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

> [Site da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o fundo **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, fundo de tijolo da Alianza e negociado na B3. Para saber mais, acesse a página de Relações com Investidores e nossas redes sociais através dos links abaixo:



Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

