

ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII
RELATÓRIO GERENCIAL
Janeiro de 2026

Informações Gerais

CNPJ do Fundo:

40.011.324/0001-40

Nome do Fundo:

ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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:

19.741.485 cotas

Patrimônio Líquido:

R\$ 181.472.797,04

Valor Patrimonial/cota:

R\$ 9,19/cota

P/VP*:

0,87x

Quantidade de cotistas:

10.335 (+3,9% vs. mês anterior)

Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **janeiro**, com pagamento no dia **25/02** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **18/02**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (30/Jan) ¹
R\$ 0,0950/Cota	1,19%
Cotação de Fechamento B3 (30/Jan)	Yield Anualizado (30/Jan) ²
R\$ 7,96/Cota	14,32%
Rendimento, em % do CDI (com <i>gross up</i> de IR ³)	
113,08%	

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

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

³ **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

Programa de recompra de cotas

Em janeiro foram recompradas **31.000 cotas** ao preço médio de **R\$ 7,88/cota**, representando um desconto de 14,3% em relação à cota patrimonial do fechamento do mês – ou R\$ 9,19/cota. **Estas cotas foram canceladas** e, assim, o total de cotas do ALZC11 foi reduzido para 19.741.485 (-0,1%).

Gestão ativa e remuneração da carteira

Em linha com o foco na estratégia de otimização do carregamento e dos rendimentos da carteira, as principais movimentações ao longo do mês foram as seguintes:

- 1) Foi quitado antecipadamente o **CRI Bodytech** (R\$ 2,7 milhões);
- 2) Vendemos o **CRI Scopel Sênior** (R\$ 2,0 milhões);
- 3) Compramos os CRIs **MLPAR** (R\$ 3,4 milhões), **UNIQ Sênior** (R\$ 2,0 milhões) e **UNIQ Mezanino** (R\$ 0,8 milhão).

Como resultado, nossa carteira de CRIs encerrou o mês representando 84,2% do Patrimônio Líquido do Fundo, com **carregamento ponderado na marcação a mercado de IPCA+ 14,3% a.a.** A participação de FIIs, por sua vez, foi ajustada para 15,1% do PL, e o caixa líquido encerrou o mês representando 0,8% do patrimônio do ALZC.

Somente duas estão apresentando algum inadimplemento de suas obrigações i) CRI Fagnani, que representava 1,5% do patrimônio total ii) CRI Casa & Vídeo, 1,3% do fundo, dado que a partir de janeiro de 2026 a empresa apresentou medida cautelar, para que pudesse ter tempo hábil para reestruturar suas finanças.

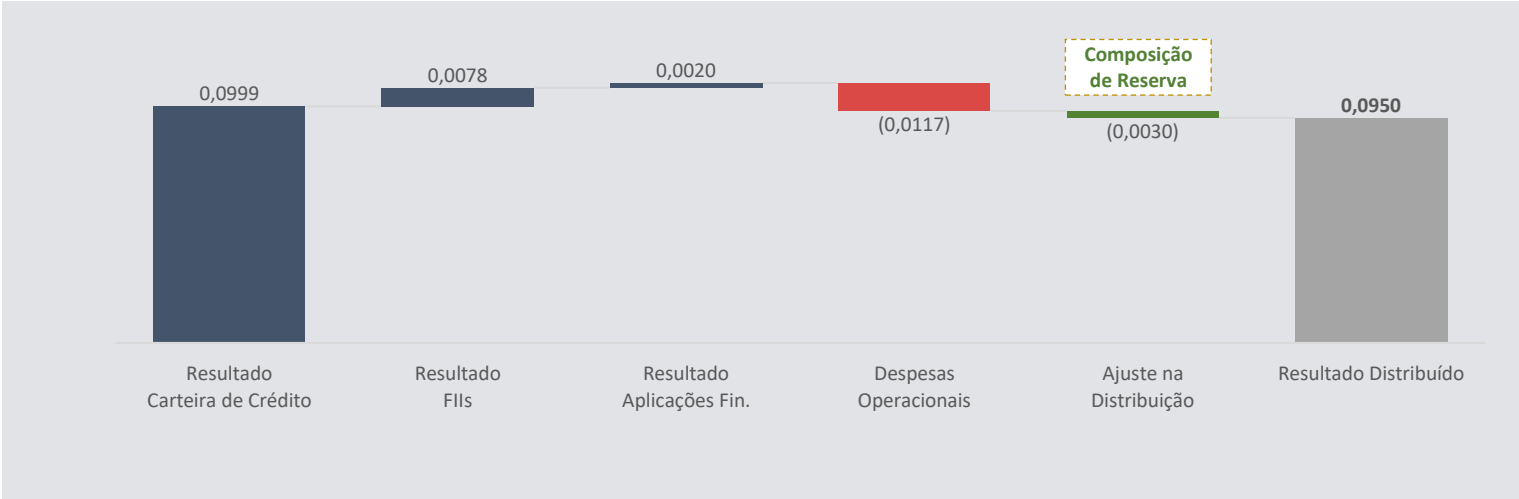
Resultado mensal e distribuição

A despeito das operações citadas acima, que não representam mais do que 3% do capital do fundo e que todas os demais CRIs estão apresentando performance esperada com seus pagamentos em dia. No mês a somatória dos rendimentos dos CRIs foi superior ao mês anterior, pela maior rentabilidade média da carteira e reflexo de IPCA de novembro (+0,18 %) superior ao de outubro (+0,09%).

O rendimento referente ao lucro caixa apurado no mês de dezembro **ficou estabelecido no valor de R\$ 0,0950/cota**, com pagamento no dia 25/02 para a base de investidores posicionada em 18/02. O ALZC segue com uma **reserva de lucros estratégica de R\$ 0,0354/cota**.

Composição do Resultado Mensal

Componentes do Resultado Caixa do mês (R\$/Cota):

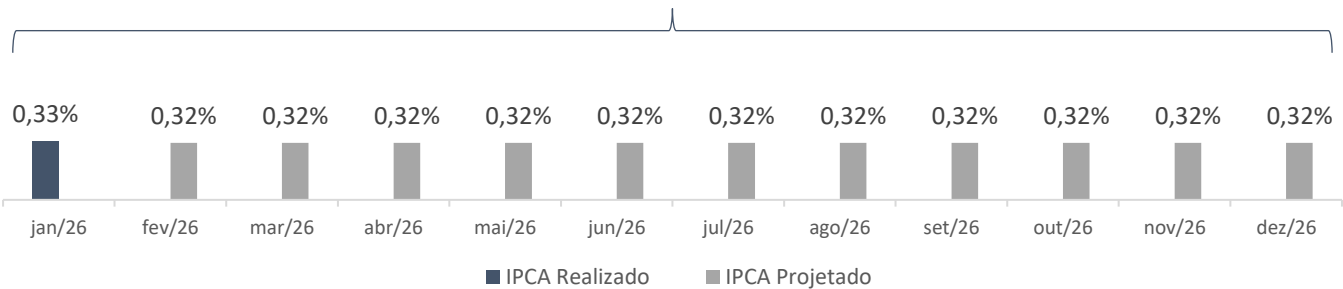


Guidance para o 1º semestre de 2026

O Boletim Focus de 20/02/2026 prevê IPCA de 3,91% a.a. para 2026, dentro do intervalo de tolerância entre 1,5% e 4,5% a.a. da meta de inflação definida pelo CMN. A medição de janeiro foi de 0,33% a.m., em linha com os 0,32% a.m. necessários para a projeção do Boletim Focus se concretizar. Tudo mais constante, não vemos motivos para alterar a previsão de rendimentos no curto prazo. **Mantemos o guidance de rendimentos recorrentes para o 1º semestre de 2026 entre R\$ 0,09 e R\$ 0,10/cota/mês.**

IPCA Mensal em 2026

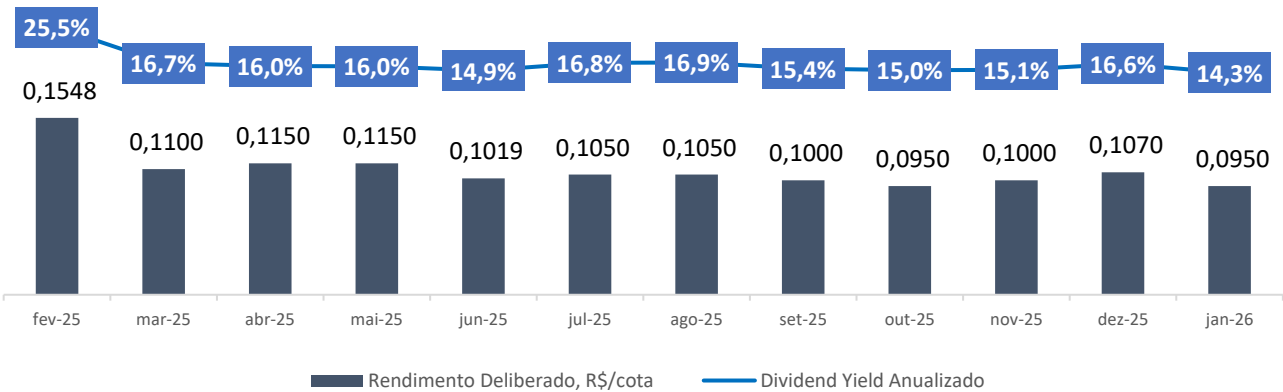
IPCA projetado para 2026, já considerando janeiro: 3,91% a.a.



Rentabilidade

Conforme demonstrado no gráfico abaixo, o rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 0,1086/cota, o que representa um **dividend yield LTM de 16,4% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento do mês de referência, e de **13,0% a.a.** considerando seu IPO.

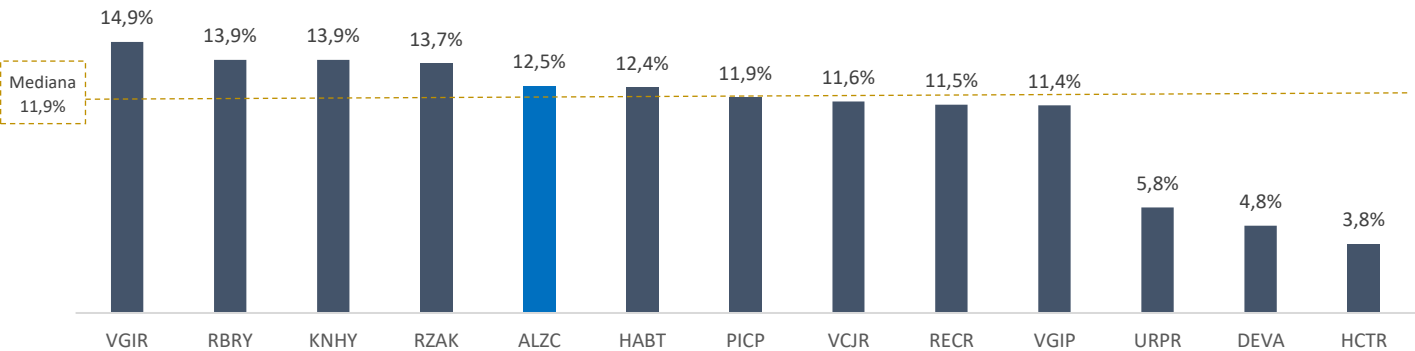
ALZC11 | Rendimentos Deliberados
Últimos 12 meses



Análise Comparativa

A seguir, comparamos o ALZC com os principais 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 cotas¹. Optamos por esta ótica em razão (i) de grande parte dos cotistas do ALZC ter a cota patrimonial como custo médio, após a incorporação dos antigos ALZM e ALZT; e (ii) do objetivo de evitar o efeito de desconto de P/VP no *dividend yield*. Conforme o gráfico abaixo, simulando o investimento via oferta pública, nos últimos 12 meses o cotista do **ALZC teria recebido um dividend yield de 12,5%, sendo o indicador 5,2% superior à mediana amostral de 10,9% a.a.**

ALZC vs. FIIs de Crédito High Yield do IFIX | Dividend Yield LTM
Considera aquisição por cota patrimonial equivalente ao IPO¹ e rendimentos deliberados até 30/01/2026



Fonte: Quantum/Alianza.

¹ A fim de mantermos a simplicidade e comparabilidade das informações, foram desconsiderados os custos inerentes a ofertas públicas.

Retorno Total da Cota Patrimonial ⁽¹⁾

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 total de 54,5%, já considerando a variação da cota patrimonial no final do mês. Este resultado demonstra sua competitividade, ao superar o IFIX e o 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.

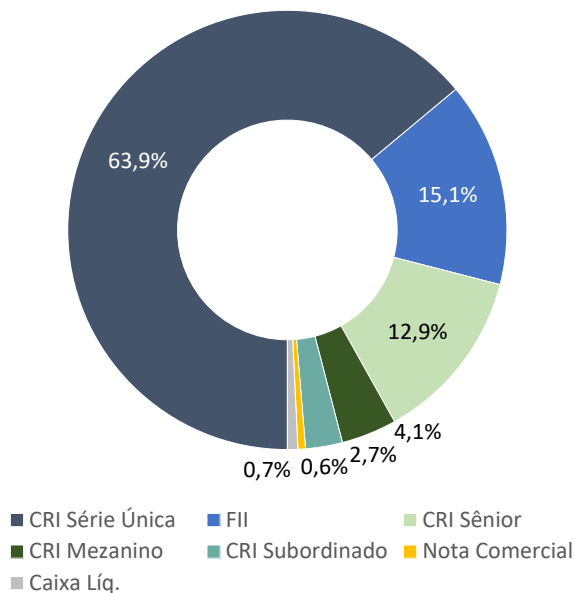
Portfólio de Crédito

A carteira de crédito encerrou o mês representando 84,2% do Patrimônio Líquido do Fundo, enquanto a carteira de FIIs foi reduzida para 15,1% e seu Caixa Líquido atingiu 1,9%. Considerando a taxa de aquisição dos ativos, que é determinante para apuração do resultado caixa do Fundo, a remuneração da carteira é de IPCA+ 12,5% a.a. Já a marcação a mercado no fechamento do mês, que oscila diariamente e impacta a cota patrimonial, atingiu IPCA+ 14,3%.

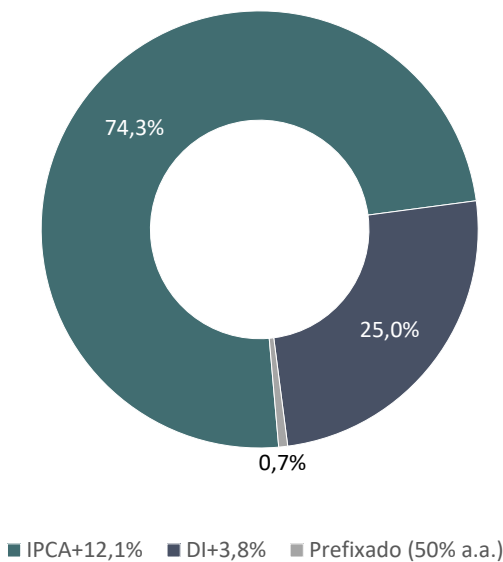
Código IF/ISIN	Tipo de Risco	Série	Index.	Taxa¹	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	UF	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a Vp²	Imóveis em Garantia²	Razão de Garantia³
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,00%	10.201.825	5,6%	Scopel Arujá Hills P.	SP	90%	90%	4.074.568	0	258%
							Scopel Res. Ibirapit. III	SP	100%	100%	7.606.668	0	
							Scopel Vilas de Lorena	SP	100%	75%	1.740.430	1.215.844	
							Scopel Terra Luz	SP	100%	90%	7.348.755	1.829.808	
24G2759413		Mez.		14,00%	5.448.121	3,0%	Scopel Jardim Calixto	SP	45%	80%	7.594.037	0	179%
							Scopel Reserva Aruã	SP	20%	65%	5.418.216	0	
25G4177439	Término de Obra	Única	IPCA	15,00%	7.123.979	3,9%	Merí Itacimirim	BA	20%	90%	52.071.487	26.206.982	463%
25G4178865		Única	DI	4,30%	7.000.767	3,9%		BA					
24H2012907	Corporativo	Única	DI	4,45%	9.390.704	5,2%	City	GO	25%	50%	54.306.629	48.500.000	130%
24C1693601	Loteamentos	Única	DI	3,00%	9.191.373	5,1%	SB Vale dos Guimarães	MT	50%	40%	45.356.627	116.192.500	113%
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,00%	9.184.984	5,1%	Tribeca	PR	95%	70%	23.286.542	17.006.534	111%
25K3296656	Loteamentos	Única	IPCA	11,50%	8.582.712	4,7%	Terras Alpha Betim	MG	90%	90%	19.578.128	1.515.965	235%
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,00%	8.433.905	4,6%	Recanto Roselândia	SP	100%	100%	3.617.702	191.956	121%
							Roselândia Alvorada	SP	100%	80%	5.998.325	1.497.163	
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,00%	8.028.120	4,4%	Cidade Nova III	BA	100%	95%	12.280.979	1.852.261	155%
25C3470318	Loteamentos	Única	IPCA	11,00%	7.825.937	4,3%	ABMais Jd. Arizona	SP	100%	95%	50.024.524	0	128%
21L0329277	Término de Obra	Única	DI	3,80%	7.782.958	4,3%	You Vista Madalena	SP	40%	80%	28.280.000	22.610.000	77%
21L0329279							You Park Mariana	SP	65%	85%	23.480.000	20.660.000	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,00%	7.677.157	4,2%	MLPar	SP	n/a	n/a	0	100.000.000	225%
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,00%	6.357.657	3,5%	Neo Garden	MT	30%	40%	18.048.767	76.702.508	134%
20J0545879	Loteamentos	Sênior	IPCA	8,79%	83.340	0,0%	Jardim das Angélicas	SP	100%	95%	34.578.351	563.868	241%
20J0546570		Sub.		23,75%	4.920.163	2,7%		SP					135%
24D5109591	Término de Obra	Única	IPCA	11,70%	4.962.824	2,7%	Pereda Levon	SP	75%	75%	12.508.517	5.760.572	153%
21H0888186	Corporativo	Única	IPCA	10,42%	4.791.229	2,6%	ONM Health	MG	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
21H0888664		Única			74.561	0,0%							
21H0926710	Corporativo	Única	IPCA	10,67%	4.412.695	2,4%	Brasparck	PR	100%	n/a	n/a	93.929.700	128%
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,00%	3.930.110	2,2%	São Benedito	MT	n/a	n/a	38.431.424	150.335.562	166%
21K0732283	Geração Distribuída	Única	IPCA	11,00%	3.696.722	2,0%	GS Souto II	MG	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
24K3106577	Término de Obra	Sênior	IPCA	10,50%	788.558	0,4%	Palme UNIQ	GO	50%	100%	51.660.732	22.212.900	332%
24K3051531		Mez.		13,00%	1.964.476	1,1%							217%
22B0914263	Home Equity	Sênior	IPCA	10,50%	2.700.518	1,5%	Wimo IV	BR	n/a	n/a	15.894.380	n/a	129%
21H0001405	Corporativo	Única	IPCA	10,93%	2.280.879	1,3%	Casa & Vídeo	RJ	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
21G0856704	Corporativo	Única	IPCA	9,24%	2.055.018	1,1%	Alphaville II	SP	n/a	n/a	20.770.189	n/a	71%
BRJESNCM005	Loteamentos	NC	PRÉ	50,00%	1.010.613	0,6%	Scopel Jardim Calixto	SP	45%	80%	n/a	9.206.632	460%
22J0268287	Corporativo	Única	IPCA	11,73%	732.946	0,4%	Indústrias Fragnani	SP	n/a	n/a	n/a	164.900.000	60%
22J0268409		Única	DI	7,96%	112.835	0,1%		SP					
22D0847835	Corporativo	Única	DI	4,50%	824.395	0,5%	You Corporativo	SP	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	11,15%	717.935	0,4%	Wimo II	BR	n/a	n/a	14.449.263	n/a	189%
23F2367721	Loteamentos	Sênior	IPCA	8,20%	432.789	0,2%	Urba II	BR	n/a	n/a	45.292.604	2.405.455	116%
IPCA+				12,5%	152.772.805	84,2%							

¹ Taxa de média ponderada de aquisição dos CRI.
² Saldos atualizados com base no último relatório disponibilizado pelos agentes de monitoramento ou securitizadora.
³ Considera a razão entre a carteira de recebíveis elegíveis a valor presente e os imóveis em garantia com 50% desconto, divididos pelo saldo devedor do CRI.

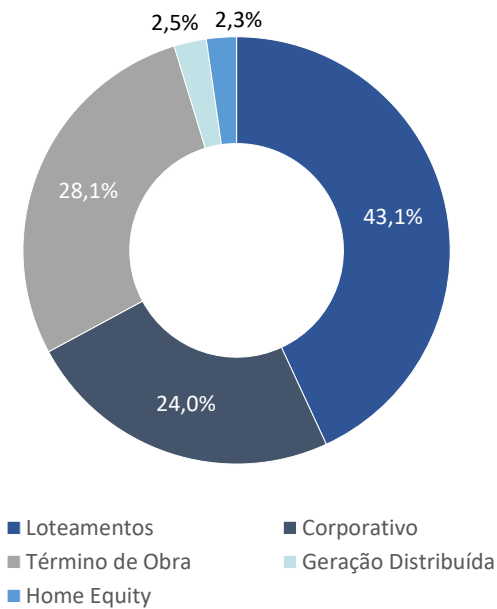
Carteira do Fundo
Em % do Patrimônio Líquido



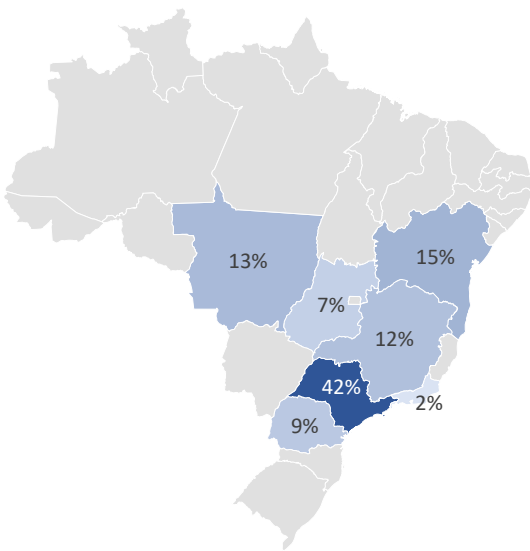
Carteira de Crédito por Indexador
Em % da carteira de crédito



Concentração por Tipo de Risco
Em % da carteira de crédito



Concentração por Estado
Em % da carteira de crédito



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%
Tipo de 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%
Tipo de 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%
Tipo de 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%
Tipo de 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.



Merí Itacimirim

Itacimirim/BA

Código IF	25G4177439	25G4178865
Data da Emissão	18/07/2025	18/07/2025
Vencimento	26/01/2028	26/01/2028
Indexador	IPCA	DI
Taxa de Emissão	15,00%	4,34%
Tipo de Série	Única	Única

Resumo: Merí Itacimirim é um condomínio residencial fechado de frente ao mar na Praia de Itacimirim, no município de Camaçari/BA. Projeto foi desenhado por arquiteto renomado da região, que realizou outros projetos de sucesso na mesma praia, e está mais de 80% vendido. CRI financiará a exposição de caixa durante as obras, com o excesso de carteira contribuindo para reduzir as tranches futuras.

Garantias: AF de Quotas da SPE, CF de Recebíveis, AF do terreno + estoque, Fundo de Obras, Reserva e Despesas. .

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%
Tipo de 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%
Tipo de 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.

São Benedito Vale dos Guimarães

Chapada dos Guimarães/MT



Código IF	24C1693601
Data da Emissão	18/03/2024
Vencimento	17/03/2031
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	3,00%
Tipo de 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. Este CRI tem como fonte de pagamento a cessão fiduciária de direitos creditórios do loteamento Vale dos Guimarães, loteamento de médio-alto padrão localizado na Chapada dos Guimarães, a menos de 1h de Cuiabá/MT, e dos proventos relacionados ao residencial-vertical de alto padrão Harrisa, em Cuiabá/MT.

Garantias: Aval PF e PJ, CF de Direitos Creditórios, AF de Imóveis e Fundo de Reserva.



São Benedito

Cuiabá/MT

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



Palme UNIQ

Goiânia/GO

Código IF	24K3051531	24K3106577
Data da Emissão	26/11/2024	26/11/2024
Vencimento	21/11/2028	21/11/2028
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	10,50%	13,00%
Tipo de Série	Sênior	Mezanino

Resumo: UNIQ é um condomínio horizontal em Goiânia/GO, desenvolvido pela Palme, que oferece sobrados independentes de 180m² com 3 suítes e quintal individual. Projeto encontra-se 100% vendido e o CRI foi emitido para financiar suas obras. As séries sênior e mezanino contam com subordinação de 50% e 10%, respectivamente.

Garantias: 10% de subordinação, Aval PJ, AF de Quotas, CF Recebíveis e Fundo Reserva 5x PMTs.

City

Goiânia/GO



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



Urba II

Brasil

Código IF	23F2367721
Data da Emissão	30/06/2023
Vencimento	30/09/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,50%
Tipo de Série	Sênior

Resumo: Urba é o braço de loteamentos da MRV&Co e uma das principais loteadoras do Brasil. Desenvolve condomínios fechados e bairros planejados com infraestrutura completa, fomentando segurança, qualidade urbana e desenvolvimento regional onde atua. Este CRI antecipou a carteira de diversos projetos da Urba no Brasil.

Garantias: Subordinação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Seguro, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

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%
Tipo de Série	Única

Resumo: O Grupo Fragnani é uma das maiores empresas brasileiras do segmento de revestimentos cerâmicos, atendendo tanto o mercado interno quanto 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%
Tipo de 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.

You Corp.

São Paulo/SP



Código IF	22D0847833
Data da Emissão	25/04/2022
Vencimento	27/04/2026
Indexador	DI
Taxa de Emissão	4,00%
Tipo de Série	Única

Resumo: CRI corporativo de R\$ 130MM da You Inc, que destinou os recursos para adquirir terrenos e iniciar obras de 17 projetos, todos na cidade de São Paulo e em diferentes estágios de maturação. A fonte de pagamento da operação é o resultado das SPEs, cujas cotas estão com alienação fiduciária à operação.

Garantias: AF de Ações You Inc, AF de Cotas de 17x SPEs, Fiança PF e Fundo de Despesas.



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%
Tipo de 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.

You | Vista Madalena e Park Mariana

São Paulo/SP



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



Wimo II e IV

Brasil

Código IF	21H0001650	22B0914263
Data da Emissão	06/08/2021	25/02/2022
Vencimento	25/06/2036	26/01/2037
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	7,0%	8,0%
Tipo de Série	Sênior	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. Ambos os CRIs anteciparam recebíveis de contratos de home equity e investimos na série Sênior.

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

Pereda Levon

São Paulo/SP



Código IF	24D5109591
Data da Emissão	18/11/2024
Vencimento	11/11/2038
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,51%
Tipo de Série	Única

Resumo: A Pereda é uma incorporadora que tem sido bem-sucedida no desenvolvimento de edifícios residenciais menores e muito bem localizados, com amplo acesso a transporte público. Este CRI financiou o término das obras do edifício Levon, localizado ao lado do Estádio do Morumbi, em São Paulo/SP, do Shopping Butantã e da Av. Francisco Morato. Além do uso residencial, o Levon está tem uso bastante intensivo de locação *short stay*, devido aos eventos realizados no Estádio.

Garantias: Aval PF, Aval PJ, Cessão Fiduciária de Recebíveis, AF de Imóveis, AF de Quotas da SPE e Fundo de Reserva de 3x PMT.



Código IF	21H0888186
Data da Emissão	16/08/2021
Vencimento	15/08/2031
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,36%
Tipo de Série	Única

Resumo: OPY Health, controladora da ONM Health, é investida pelo Private Equity do BTG Pactual. A empresa foca em concessões de hospitais públicos, na qual faz a gestão de ativos de infraestrutura e presta serviços não-clínicos. Ao realizar o suporte administrativo e operacional nas áreas de higienização, alimentação, recepção, segurança, logística interna e outras, o operador hospitalar público foca em sua especialidade: serviços de saúde.

Garantias: Aval da Opy Health. Penhor das ações da concessionária ONM Health. Cessão Fiduciária dos recebíveis da conta de rescisão da COPASA, Fiança de 3x PMTs e Fundo de Reserva de 1x PMT.

NC Jardim Calixto

Jacareí/SP



Código ISIN	BRJEISNCM005
Data da Emissão	30/04/2025
Vencimento	30/04/2026
Remuneração	Múltiplo fixo de 1,50x, pago no vencimento
Tipo de Série	Única

Resumo: O projeto Scopel Jardim Calixto, em Jacareí/SP, é um loteamento aberto de médio padrão com 222 lotes, totalizando VGV de R\$ 33,3 MM. Conta com urbanização moderna, incluindo ciclovia, lago, áreas de lazer e lotes mistos ao longo da avenida principal para comércio/serviços. A Nota Comercial financiará até R\$ 3MM o início das obras do projeto, a fim de acelerar suas vendas. Operação conta com R\$ 9,2 MM em lotes em garantia, oferecendo um LTV de 65%.

Garantias: Aval PJ, Aval PF, AF de quotas da SPE e AF do estoque.



ABMais Jardim Arizona

Franca/SP

Código IF	25C3470318
Data da Emissão	17/03/2025
Vencimento	17/03/2037
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	11,0%
Tipo de Série	Única

Resumo: A ABMais é uma loteadora de porte médio, fundada pela família do Grupo Ortobom. Em sua história já lançou mais de 7 mil lotes e entregou cerca de 5,5 mil. Em 2025 estava 1 loteamento em fase de lançamento e outros 2 em fase de obras, sendo um deles o ABMais Jardim Arizona, financiado por este CRI. O projeto é um bairro aberto dentro do perímetro urbano da cidade, com lotes de 200m² voltados à classe C. Em ago/25 estava cerca de 90% vendido, com expectativa de emissão do TVO em nov/25.

Garantias: Aval PF, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Obra, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Terras Alpha Betim

Betim/MG



Código IF	25K3296656
Data da Emissão	17/11/2025
Vencimento	18/05/2033
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	11,5%
Tipo de Série	Única

Resumo: A Alphaville é uma das principais loteadoras do Brasil. Este CRI financiou o final das obras do projeto “Terras Alpha Betim”, localizado em Betim/MG. Condomínio fechado de lotes de 360m² conta com clube e área de lazer, com expectativa de emissão do TVO até abril/2026.

Garantias: Aval PJ, AF de Quotas da SPE, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obra, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Abaixo apresentamos os principais aspectos da política de investimentos e dos critérios de elegibilidade do ALZC, conforme seu [Regulamento](#):

Alocação em CRI e em demais ativos imobiliários	No mínimo 67% e no máximo 130% do patrimônio líquido, “PL”, investido em CRI e até 33% do seu PL em demais ativos imobiliários.
Definição dos demais ativos imobiliários	Ativos de liquidez e financeiros: • Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe. • Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis. • Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha classificação de risco igual ou superior a AA- ou Aa3 em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s, Fitch Ratings ou Moody’s Investors Service. • Derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo o valor do PL da classe. Ativos extraordinários: • Em caso de execução ou excussão de garantias ou renegociação de dívidas relativas aos CRI, o fundo poderá deter imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias em sociedades imobiliárias ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI.
Principais Critérios de Elegibilidade para CRI	CRIs com lastro em créditos imobiliários pulverizados: • Se não houver coobrigação: ○ Concentração máxima de 20% por devedor. ○ Loan to Value, “LTV”, máximo de 80% ○ Empreendimento com Termo de Verificação de Obra, “TVO” ou Habite-se emitidos. ○ Alienação fiduciária de imóveis. • Se houver coobrigação: ○ LTV máximo de 80%. ○ Alienação fiduciária, “AF”, de imóveis ou das cotas da desenvolvedora do empreendimento. ○ Matrícula dos imóveis com registro de incorporação ou loteamento. ○ Razão de Garantia de Carteira mínima de 110%. ○ Índice de Cobertura de Serviço de Dívida, “ICSD”, mínimo de 110%. ○ Fundo de Reserva equivalente a 3x as próximas PMTs. CRIs com lastro em dívida corporativa: • Se houver Cessão Fiduciária, “CF”, de créditos imobiliários pulverizados: ○ LTV máximo de 80%. ○ Alienação fiduciária, “AF”, de imóveis ou das cotas da desenvolvedora do empreendimento. ○ Matrícula dos imóveis com registro de incorporação ou loteamento. ○ Razão de Garantia de Carteira mínima de 110%. ○ Índice de Cobertura de Serviço de Dívida, “ICSD”, mínimo de 110%. ○ Fundo de Reserva equivalente a 3x as próximas PMTs. • Se não houver CF, de créditos imobiliários pulverizados: ○ Faturamento superior a R\$ 75 milhões nos últimos três anos. ○ Demonstrações financeiras com Patrimônio Líquido positivo. ○ Dívida Líquida/EBITDA inferior a 4,0x nos últimos três anos. ○ LTV máximo de 70%. • Em caso de não atender os requisitos anteriores: ○ LTV máximo de 40%.
Definições de LTV e do valor dos ativos em garantia	LTV corresponde ao valor do saldo devedor das dívidas sênior e mezanino, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. Para valor dos ativos em garantia, carteiras de recebíveis são avaliadas a valor presente, lotes ou unidades em estoque são avaliados pelo preço médio vendidos dos últimos três meses, com aplicação de desconto de 50%, e para imóveis em geral é aplicado o desconto de 50% para o valor do último laudo de avaliação. Em operações True Sale, o LTV considera apenas o valor do imóvel financiado, sendo este definido pelo valor do contrato de compra e venda, preço médio das vendas dos últimos três meses ou último laudo de avaliação, o maior destes, sem aplicação de desconto.

Limites de concentração

Máximo de 15% do PL por emissão de Ativo Imobiliário.

Máximo de 25% do PL em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por mesma empresa ou grupo econômico.

Máximo de 20% do PL em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados no mesmo município, caso este tenha a população de até 1.000.000 habitantes.

Máximo de 40% do PL em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados no mesmo município, caso este tenha a população de superior a 1.000.000 habitantes.

DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

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

- > [Site da Gestora](#)
- > [Site de Relações com Investidores do ALZC11](#)
- > [Site da Administradora](#)
- > [Página do ALZC11 no sistema Fundos.Net](#)

Caro(a) investidor(a), nós o(a) convidamos a conhecer também o fundo **Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)**, fundo híbrido de tijolo da Alianza e negociado na B3, que já conta mais de 170 mil investidores. 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.

