

Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)

RELATÓRIO GERENCIAL

ABRIL 2026



Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)

Responsabilidade Limitada

CNPJ 40.011.324/0001-40

Início Julho de 2021

PRESTADORES DE SERVIÇO

Gestora

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador & Escriturador

BTG PActual Serviços Financeiros S/A DTVM

OBJETIVO DO FUNDO

Ser referência entre os fundos imobiliários com foco, majoritariamente, em CRI, entregando aos cotistas dividendos com recorrentemente previsibilidade, respaldado por critérios de aquisição de ativos restritiva firmada pelo próprio **Regulamento**.

HISTÓRICO DO FUNDO

JUL/21

Início
como SIGR11

FEV/24

Gestão Alianza
Nova razão social

JUL/24

2ª Emissão
R\$ 29M

FEV/25

Incorporação
ALZM11 + ALZT11
R\$ 114M PL

INDICADORES · MARÇO 2026

R\$ 184,6

Patrimônio
Líquido

R\$ 9,46

Cota
Patrimonial

19.515.485

Quantidade
de Cotas

10.774

Quantidade
de Cotistas

TAXAS

Administração, Gestão
& Escrituração

1,30% a.a.

sobre o Patrimônio Líquido ou o valor de mercado, caso o fundo tenha passado a integrar o IFIX.

Performance

20%

do resultado acima de IPCA + 5% a.a., apurada semestralmente.

Gestão ativa e remuneração da carteira

Em abril, o destaque foi a manutenção da distribuição no teto do *guidance* semestral, com *dividend yield* superior a 15,5% a.a. pelo segundo mês consecutivo, equivalente a um ativo tributado rendendo 125,75% do CDI.

Seguimos com a reciclagem da carteira, por meio de vendas definitivas e do incremento de operações estruturadas pela Gestora, com a integralização de novas tranches. O objetivo dessas movimentações é concentrar progressivamente a carteira em operações que controlamos e cuja estruturação conhecemos desde o início.

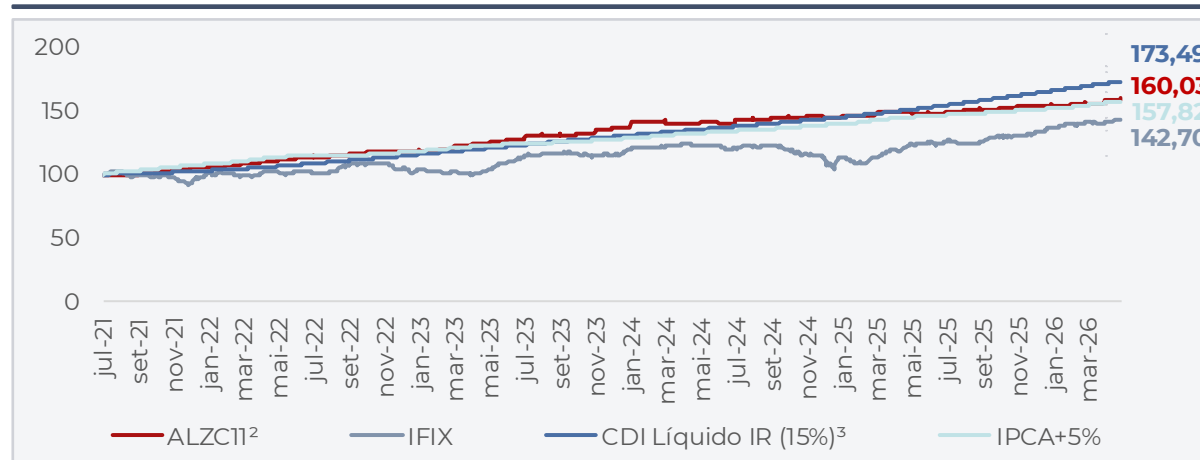
- **Compras incrementais:** MERI (R\$ 8,0 MM) e Urbanes (R\$ 6,1MM);
- **Vendas Definitivas:** City(R\$ 9,4 MM) e Alphaville Betim (R\$ 4,6MM).

Com as movimentações realizadas, a participação de CRIs avançou para 75%, mantendo carregio próximo a IPCA+12% a.a. A carteira de FIIs representava 22% do PL ao final do mês.

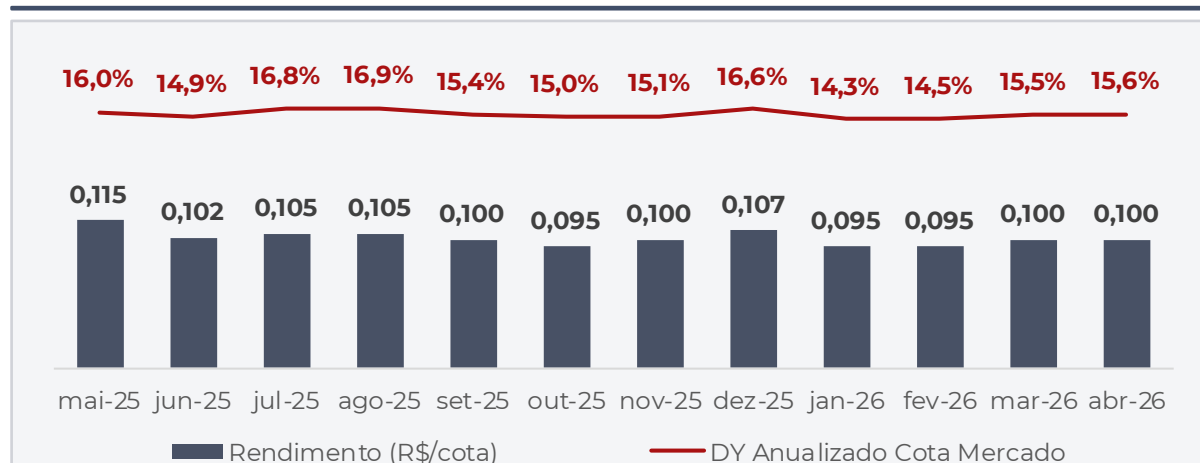
Programa de recompra de cotas

Em maio, foram recompradas e canceladas 170.000 cotas a R\$ 7,73/cota (ágio de 0,42% sobre a cota patrimonial), reduzindo o total para 19.515.485 cotas (-0,86%).

Retorno Total Desde o Início¹



Rendimento e Dividend Yield



¹ A Alianza assumiu a gestão do Fundo em fevereiro de 2024;

² 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;

³ Retorno líquido de 15% de IR.

Composição do Resultado Mensal

Resultado mensal e distribuição

Em abril, o resultado ordinário gerado pelos rendimentos das operações do fundo foi levemente superior ao dos meses anteriores, reflexo do impacto da inflação de fevereiro nos CRIs — dado que a maioria deles incorpora o índice de preços com dois meses de defasagem. Para os meses remanescentes do semestre, esperamos algum incremento adicional, fruto do IPCA de março e abril. Não houve resultado extraordinário no mês. O **rendimento distribuído** referente ao lucro caixa de abril foi de **R\$ 0,10/cota**, com **pagamento em 25/05** para cotistas com posição em 18/05, encerrando o período com reserva de R\$ 0,1448/cota.

IPCA Mensal | Realizado e Projetado - 2026

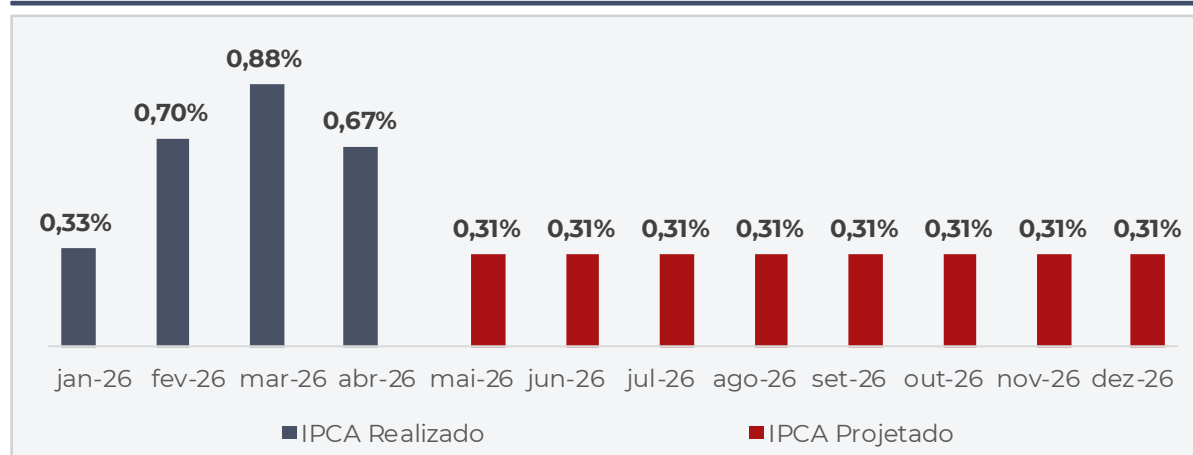
O Boletim Focus de 15/05/2026 mais uma vez projetou aumento para inflação acumulada de 2026, com expectativa de 4,92% a.a. para o período. Incremento foi inferior ao do mês anterior indicando uma redução da velocidade de aumento de preços observadas também na inflação de abril/26 frente aos meses de março e fevereiro.

Preferimos manter o guidance de rendimentos recorrentes para o 1º semestre de 2026 entre R\$ 0,09 e R\$ 0,10 por cota ao mês.

Composição do Resultado Mensal

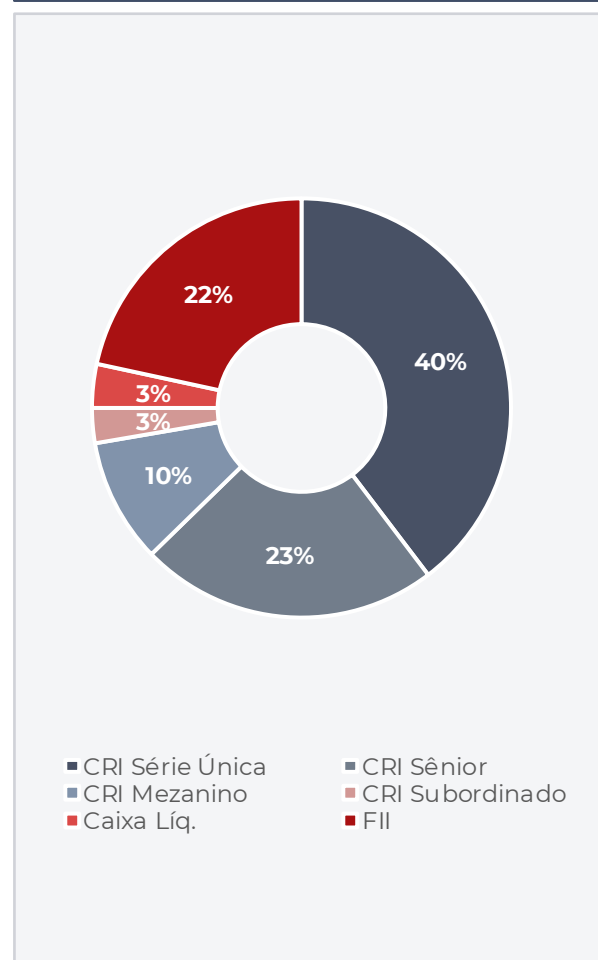


IPCA Mensal | Realizado e Projetado - 2026

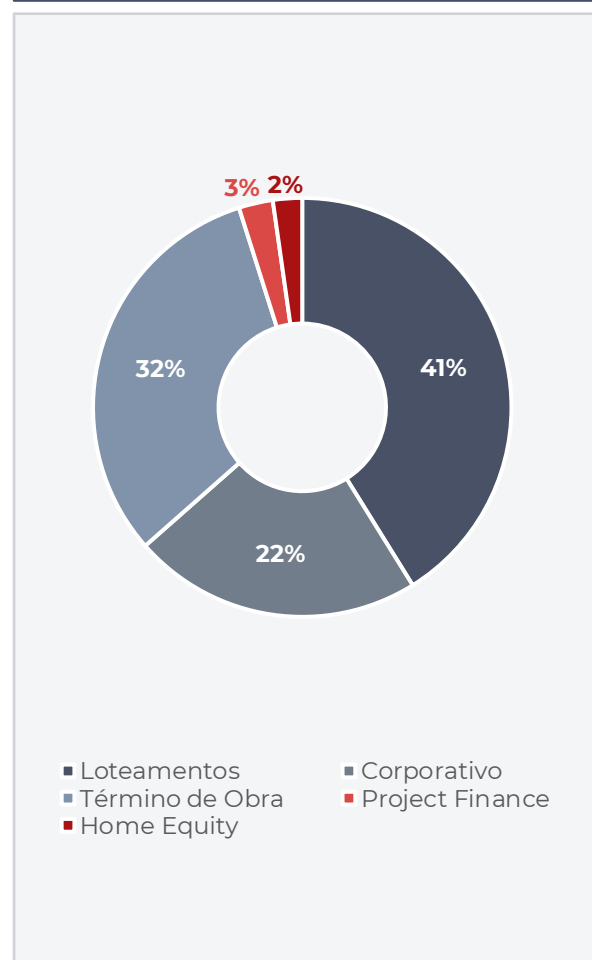


Carteira de Ativos

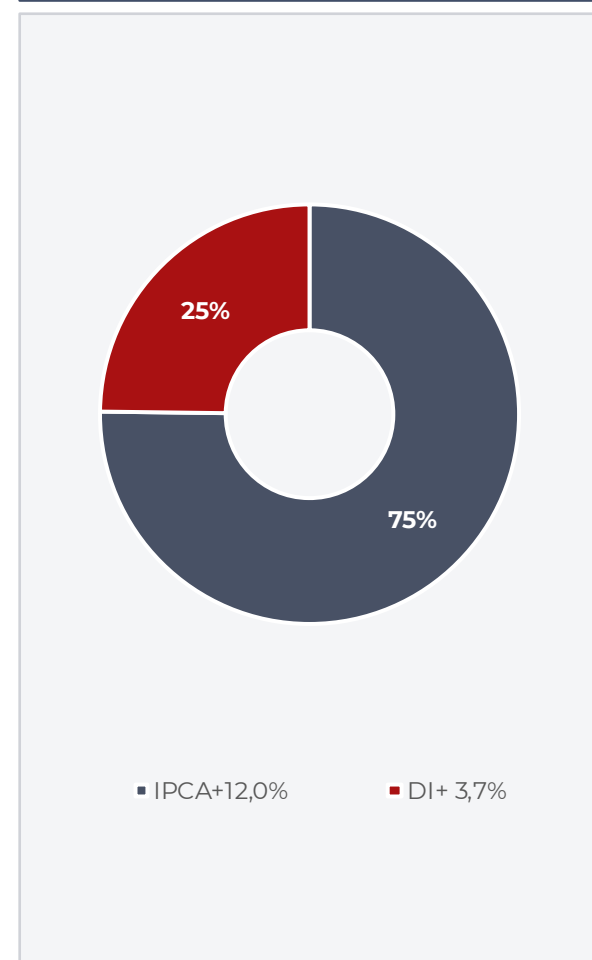
Carteira do Fundo (% PL)



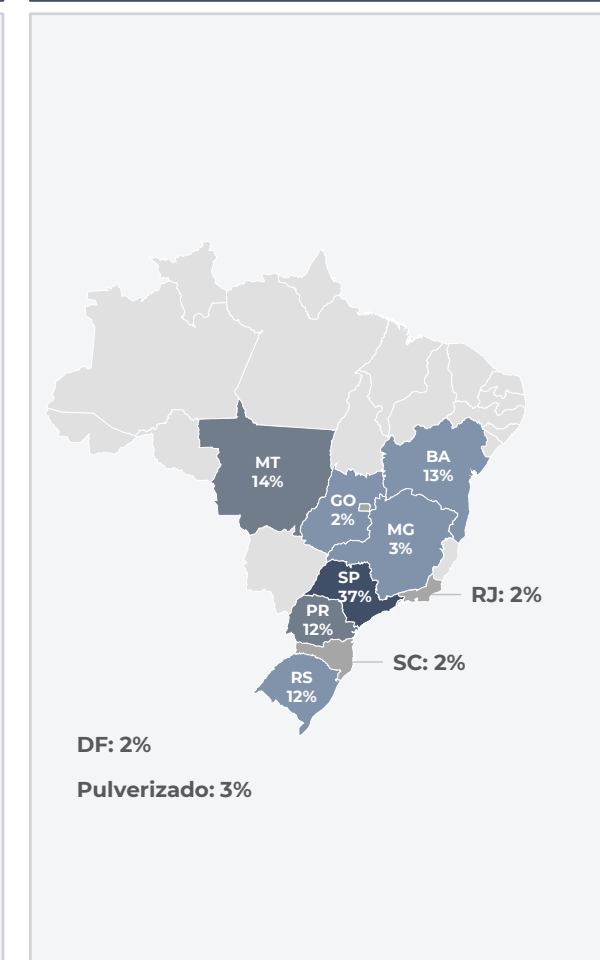
Alocação por Tipo de Risco



Alocação por Indexador



Distribuição Geográfica



Detalhamento de Ativos (1/2)

Código IF / ISIN	Tipo de Risco	Série	Indexador	Taxa (a.a.) ¹	Volume (R\$) ²	% PL	Projeto	UF	% Obras	% Vendido	Razão de Garantia ²
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,0%	13.901.778	7,5%	Recanto Roselândia	SP	100%	100%	129%
							Roselândia Alvorada	SP	100%	85%	
							Roselândia Villa Castelã	SP	20%	60%	
25L2629887	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	11.157.472	6,0%	Urbanes Galápagos	RS	100%	90%	248%
							Urbanes Alberto Schons	RS	100%	95%	
							Urbanes Cidade Universitária	RS	100%	75%	
							Urbanes Bauhaus	RS	100%	90%	
							Urbanes Terras de Humaitá	RS	70%	95%	
25L2630006		Mezanino		12,5%	5.124.333	2,8%	Urbanes Reserva Moinho	RS	30%	20%	155%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	3.995.909	2,2%	Scopel Arujá Hills P.	SP	85%	90%	142%
							Scopel Res. Ibirapit. III	SP	100%	100%	
							Scopel Vilas de Lorena	SP	100%	85%	
24G2759413	Loteamentos	Mezanino	IPCA	14,0%	5.346.591	2,9%	Scopel Terra Luz	SP	100%	95%	91%
							Scopel Jardim Calixto	SP	60%	90%	
							Scopel Reserva Aruã	SP	25%	65%	
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,0%	11.643.121	6,3%	MLPar	SP	n/a	n/a	337%
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,0%	9.450.322	5,1%	Tribeca	PR	100%	70%	109%
24C1693601	Loteamentos	Única	DI	3,0%	8.981.315	4,9%	SB Vale dos Guimarães	MT	50%	45%	99%
24H2277797	Término de Obra	Mezanino	IPCA	12,0%	6.440.176	3,5%	Neo Garden	MT	37%	45%	169%
20J0545879	Loteamentos	Sênior	IPCA	8,8%	81.829	0,0%	Jardim das Angélicas	SP	100%	95%	235%
20J0546570		Subordinada	IPCA	23,8%	4.988.402	2,7%					
25G4177439	Término de Obra	Sênior	IPCA	15,0%	4.549.014	2,5%	Merí Itacimirim	BA	24%	95%	337%
25G4178865		Única	DI	4,3%	12.917.942	7,0%					

¹ Taxa de média ponderada de aquisição dos CRI.

² 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.

Detalhamento de Ativos (2/2)

Código IF / ISIN	Tipo de Risco	Série	Indexador	Taxa (a.a.) ¹	Volume (R\$) ²	% PL	Projeto	UF	% Obras	% Vendido	Razão de Garantia ²
21C0804584	Corporativo	Única	IPCA	11,0%	4.039.750	2,2%	Copagril	PR	n/a	n/a	354%
21C0804527				10,7%	1.379.959	0,7%					
21C0711012				11,4%	1.294.107	0,7%					
21C0804567				10,9%	742.588	0,4%					
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,0%	3.837.483	2,1%	São Benedito	MT	n/a	n/a	154%
21K0732283	Project Finance	Única	IPCA	11,0%	3.649.583	2,0%	GS Souto II	MG	n/a	n/a	n/a
21L0329279	Término de Obra	Única	DI	3,5%	4.137.916	2,2%	You Vista Madalena	SP	45%	80%	86%
21L0329277				4,1%	3.471.438	1,9%	You Park Mariana	SP	65%	85%	
24I2268708	Loteamentos	Sênior	IPCA	9,5%	3.035.342	1,6%	FGR II Jardins Genebra	DF	100%	100%	135%
21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	11,1%	671.678	0,4%	Wimo II	Pulverizado	n/a	n/a	132%
22B0914263		Única		10,5%	2.450.087	1,3%	Wimo IV	Pulverizado	n/a	n/a	123%
21H0926710	Corporativo	Sênior	IPCA	10,7%	2.412.232	1,3%	Brasparck	SC	100%	n/a	130%
21H0001405	Corporativo	Única	IPCA	10,9%	2.280.879	1,2%	Casa & Vídeo	RJ	n/a	n/a	n/a
24K3051531	Término de Obra	Sênior	IPCA	10,0%	1.985.241	1,1%	Palme UNIQ	GO	55%	80%	161%
24K3106577		Mezanino		13,0%	796.616	0,4%					124%
21G0856704	Corporativo	Única	IPCA	9,2%	1.580.295	0,9%	Alphaville II	SP	n/a	n/a	120%
22D0847835	Corporativo	Única	DI	4,5%	874.755	0,5%	You Corporativo	SP	n/a	n/a	n/a
22J0268287	Corporativo	Sênior	IPCA	11,7%	758.484	0,4%	Indústrias Fragnani	SP	n/a	n/a	n/a
22J0268409		Única	DI	8,0%	117.563	0,1%					n/a
23F2367721	Loteamentos	Única	IPCA	8,2%	353.801	0,2%	Urba	Pulverizado	n/a	n/a	202%
			IPCA	11,9%	138.448.000	74,8%					

¹ Taxa de média ponderada de aquisição dos CRI.

² 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.

Descrição das Operações de Crédito

Urbanes II

Santa Maria/RS e Panambi/RS



Código IF	25L2629887	25L2630006
Data da Emissão	08/12/2025	08/12/2025
Vencimento	30/11/2035	30/11/2035
Indexador	IPCA+	IPCA+
Taxa de Emissão	10,00%	12,70%
Tipo de Série	Sênior	Mezanino

RESUMO

A Urbanes é uma das principais loteadoras da região central do Rio Grande do Sul, com mais de 20 anos de história e 5 projetos entregues só em Santa Maria/RS. A loteadora cedeu a carteira de seus projetos performados para financiar as obras de seus 2x novos projetos, o Terras de Humaitá (Santa Maria/RS) e Reserva Moinho (Panambi/RS). A cidade de Panambi é localizada no norte do Estado, região em franco desenvolvimento econômico que necessita de novos empreendimentos para atender a migração de trabalhadores qualificados à cidade.

GARANTIAS

Aval PF e PJ, AF de Imóvel, CF Recebíveis, Fundo de Obras e Fundo de Reserva de 2x PMTs.

Jardim das Angélicas

Itupeva/SP



Código IF	25L2629887	25L2630006
Data da Emissão	08/12/2025	08/12/2025
Vencimento	30/11/2035	30/11/2035
Indexador	IPCA+	IPCA+
Taxa de Emissão	10,00%	12,70%
Tipo de Série	Sênior	Mezanino

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

2x PMTs de Fundo de Reserva; Cessão Fiduciária de Estoque; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária das Cotas da Cedente; Fiança da Devedora; Excesso de Colateral; e mecanismo de amortização via *full cash sweep*.

Descrição das Operações de Crédito

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

Concresul 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.

Descrição das Operações de Crédito

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 os empreendimentos estão 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; (vi) mecanismo de amortização via full cash sweep.

Descrição das Operações de Crédito

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.

Descrição das Operações de Crédito

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%; 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.

Descrição das Operações de Crédito

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 de 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 Garden, 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.

Descrição das Operações de Crédito

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.

Brasparck

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 Brasparck 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 Brasparck, CF de Direitos Creditórios, AF do Imóvel, AF de ações da Brasparck, Fundo de Reserva mín. de 2x PMT.

Descrição das Operações de Crédito

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.

Indústrias 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.

Descrição das Operações de Crédito

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 2 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 2 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.

Descrição das Operações de Crédito

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.

Descrição das Operações de Crédito

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.

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%	
Tipo de 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

Aval PJ e AF de Imóveis.

Descrição das Operações de Crédito

ONM Health

Belo Horizonte/MG



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. 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
Código ISIN	BRJEISNCM005

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.

Descrição das Operações de Crédito

FGR | Jardins Genebra

Paranoá/DF



Código IF	24E2453531
Data da Emissão	29/05/2024
Vencimento	18/06/2041
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	9,0%
Tipo de Série	Única

RESUMO

A FGR é uma das principais incorporadoras e loteadoras do Brasil, sendo a maior do Centro-Oeste e a 773ª maior empresa brasileira em 2024, segundo o Ranking 1000 Empresas do Valor Econômico. Este CRI antecipou a carteira do loteamento Jardins Genebra, loteamento fechado de alto padrão próximo de Brasília, localizado formalmente na cidade de Paranoá/DF, próximo ao lado de mesmo nome.

GARANTIAS

Aval PJ, AF de Quotas, CF Recebíveis, Fundo Reserva de 2x PMTs 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p><u>Ativos de liquidez e financeiros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p><u>Ativos extraordinários:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p><u>CRIs com lastro em créditos imobiliários pulverizados:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Se não houver coobrigação: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Se houver Cessão Fiduciária, "CF", de créditos imobiliários pulverizados: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> LTV máximo de 40%.

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](#):

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.



📍 Rua Tabapuã, 1.227 - Conjunto 202 - São Paulo/SP

📞 +55 11 3073 1516

✉️ contato@alianza.com.br

[in](#) AlianzaInvestimentos

🌐 www.alianza.com.br

📷 AlianzaInvestimentos

▶️ AlianzaInvestimentos

