ALIANZA

Alianza Crédito Renda Mais FII

RELATÓRIO GERENCIAL

SETEMBRO 2026



RELATÓRIO GERENCIAL · SETEMBRO 2026

Alianza Crédito Renda Mais FII

FII Feeder · Responsabilidade Limitada

CNPJ 63.669.622/0001-27

Início Fevereiro de 2026

PRESTADORES DE SERVIÇO

Gestora

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador & Escriturador

XP Investimentos CCTVM S.A.

ESTRUTURA

Fundo master + feeder com subordinação entre classes. Subclasse A (detida pelo FII Feeder), que corresponde à tranche sênior, e a Subclasse B, que corresponde à tranche subordinada.

ALIANZA

OBJETIVO DO FUNDO

Investir, primordialmente, em carteira de crédito imobiliário, conforme definido em **Regulamento**.

INDICADORES · FEEDER · SETEMBRO 2026

R$ 144,1	R$ 104,58	1.377.500	3.953
Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Quantidade de Cotas	Quantidade de Cotistas

TAXAS

Administração, Gestão & Escrituração

1,30% a.a.

sobre o Patrimônio Líquido

Performance

20%

do resultado acima de IPCA + 12% a.a., apurada após amortização integral (cota subordinada).

1ª EMISSÃO DE COTAS

Até dezembro de 2026, os custos da oferta do Fundo estão sendo diferidos no patrimônio, com o objetivo de reduzir oscilações iniciais na cota e suavizar o efeito da “curva J”. Por conta disso, a rentabilidade da cota patrimonial (PL) pode ficar temporariamente abaixo do CDI. Essa diferença é apenas contábil, não reflete o desempenho dos ativos e não impacta a geração de caixa do Fundo.

Comentário Mensal

Gestão ativa e remuneração da carteira

No mês, foram realizadas vendas de CRI com o intuito de abrir espaço para a liquidação de uma nova operação estruturada internamente. Em razão de pequenos atrasos, a liquidação foi concluída em 2 de outubro de 2026. Trata-se de um CRI destinado ao financiamento de um incorporador de Goiânia/GO, que tem como garantia as últimas unidades de um edifício residencial já concluído. Além da taxa atrativa (CDI + 4,00% a.a.), a operação conta com razão de garantia e mecanismos de proteção bastante robustos. Detalharemos a operação no próximo relatório gerencial.

A carteira segue com desempenho adequado e sem eventos de inadimplência: todas as operações estão com os pagamentos em dia. O carrego médio da carteira de CRI é de IPCA + 11,13% a.a.

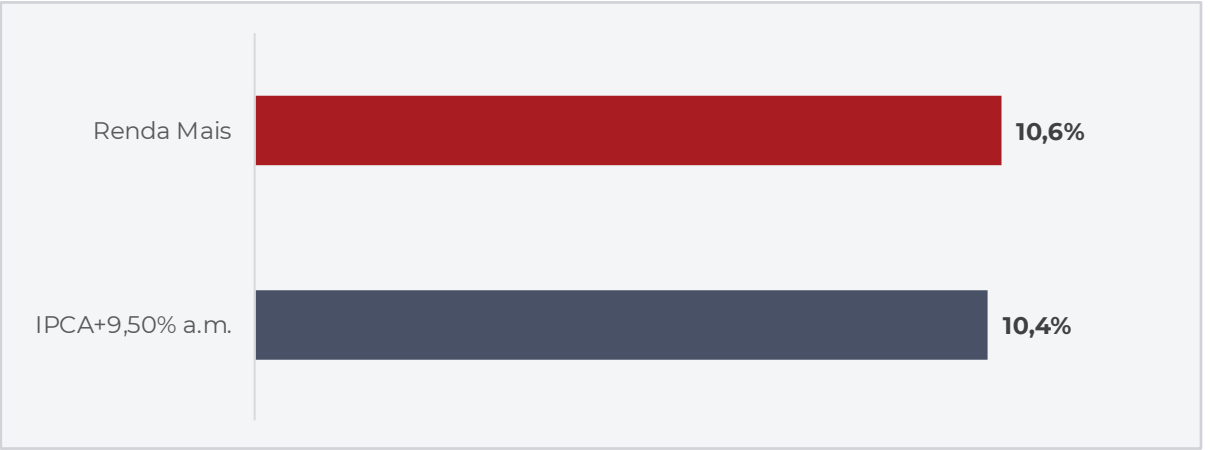
A cota sênior mantém a trajetória de crescimento do resultado distribuível, em linha com o esperado. O resultado da cota subordinada ficou acima da média dos últimos meses, em função de um trade que gerou resultado expressivo e compensou o desempenho mais fraco de agosto.

Mesmo após essa distribuição, o Fundo mantém uma reserva confortável, que projetamos distribuir ao longo dos próximos meses do semestre.

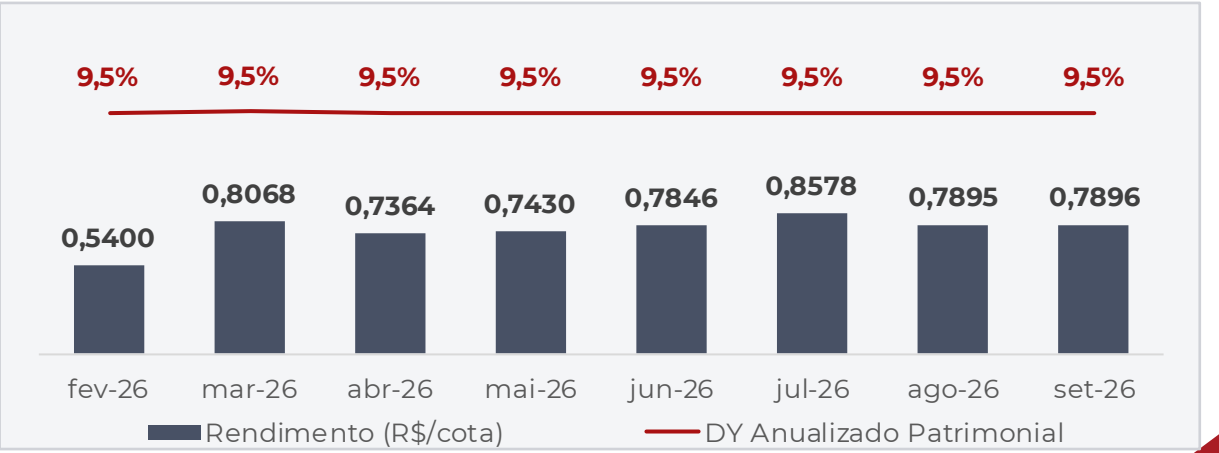
Os rendimentos referentes a setembro foram de:

- **Feeder (Cota Sênior):** R$ 0,7895920/cota, pagos em 15/10/2026;
- **Master B (Cota Subordinada):** R$ 2,10/cota, pagos em 13/10/2026.

Retorno Total Desde o Início



Rendimento e Dividend Yield



Detalhamento de Ativos

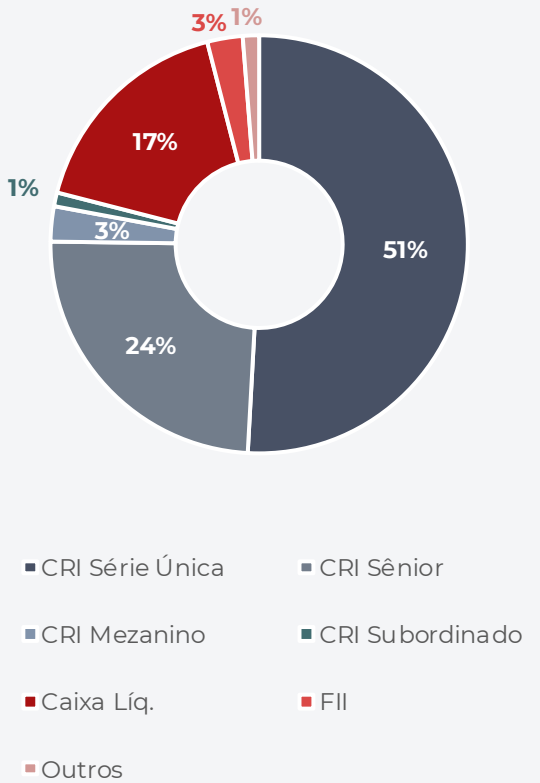
ALIANZA

Código IF / ISIN	Tipo de Risco	Série	Indexador	Taxa (a.a.)[1]	Volume (R$)[2]	% PL[2]	Projeto	UF	% Obras	% Vendido	Razão de Garantia[3]
24D5109591	Término de Obra	Única	IPCA	10,5%	9.787.557	5,4%	Pereda Levon	SP	98%	87%	130%
24K6331624				10,5%	5.677.670	3,1%					
21C0804584	Corporativo	Única	IPCA	10,2%	6.968.176	3,8%	Copagril	PR	n/a	n/a	405%
21C0804567				10,2%	4.320.560	2,4%					
21C0804527				10,2%	1.180.943	0,7%					
24K3051531	Término de Obra	Sênior	IPCA	10,0%	5.574.879	3,1%	Palme UNIQ	GO	94%	77%	213%
24K3106577		Mezanino	IPCA	13,0%	4.936.867	2,7%					120%
24K3207575		Subordinada	IPCA	13,0%	1.933.992	1,1%					108%
25K3296656	Loteamentos	Única	IPCA	11,5%	11.922.674	6,6%	Terras Alpha Betim	MG	100%	95%	124%
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,0%	11.515.712	6,3%	MLPar	SP	n/a	n/a	216%
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,0%	11.002.540	6,1%	Recanto Roselândia	SP	100%	100%	156%
							Roselândia Alvorada	SP	100%	85%	
							Roselândia Villa Castelã	SP	60%	91%	
26C2971464	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,5%	10.381.524	5,7%	CINQ Cidade Verde	GO	77%	100%	377%
26C3317736	Loteamentos	Única	IPCA	11,4%	8.408.316	4,6%	Terrazul CG	SP	100%	100%	125%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	8.394.455	4,6%	Scopel Arujá Hills P.	SP	90%	90%	182%
							Scopel Res. Ibirapit. III	SP	100%	100%	
							Scopel Vilas de Lorena	SP	100%	85%	
							Scopel Terra Luz	SP	100%	95%	
							Scopel Jardim Calixto	SP	65%	90%	
							Scopel Reserva Aruã	SP	30%	65%	
21H0926710	Corporativo	Única	IPCA	10,5%	8.261.427	4,6%	Braspark	SC	100%	n/a	140%
25G4177439	Término de Obra	Única	IPCA	15,0%	7.638.059	4,2%	Merí Itacimirim	BA	62%	95%	161%
25C3470318	Loteamentos	Única	IPCA	11,0%	7.412.583	4,1%	Abmais Jardim Arizona	SP	100%	100%	119%
25L2629887	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	6.101.104	3,4%	Urbanes Galápagos	RS	100%	90%	302%
							Urbanes Alberto Schons	RS	100%	95%	
							Urbanes Cidade Universitária	RS	100%	95%	
							Urbanes Bauhaus	RS	100%	95%	
							Urbanes Terras de Humaitá	RS	70%	95%	
							Urbanes Reserva Moinho	RS	70%	15%	
21H0888186	Corporativo	Única	IPCA	10,5%	4.760.431	2,6%	ONM Health	MG	n/a	n/a	n/a
21H0888664				10,5%	72.841	0,0%					
24E2453531	Corporativo	Única	IPCA	9,0%	3.036.866	1,7%	FGR Jardins Genebra	DF	100%	100%	142%
21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	10,5%	668.137	0,4%	Wimo II	Pulverizado	n/a	n/a	135%
22B0914263				10,5%	2.056.941	1,1%	Wimo IV	Pulverizado	n/a	n/a	135%
21G0856704	Loteamentos	Única	IPCA	10,5%	970.829	0,5%	Alphaville II	SP	n/a	n/a	183%
26G3333762	Estoque	Única	DI	3,0%	422.598	0,2%	Casas Reserva Alpha	SP	100%	86%	146%
			IPCA+	**11,13%**	**143.407.680**	**79,0%**					

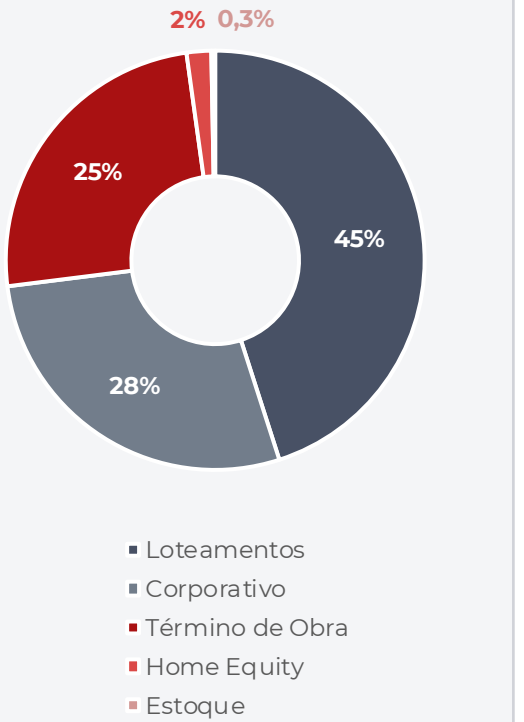
[1] Taxa de média ponderada de aquisição dos CRI; [2] Considera alocação realizada pelo fundo Master; [3] Considera a razão entre a carteira de recebíveis elegíveis a valor presente e os imóveis em garantia com 50% desconto, divididos pelo saldo devedor do CRI.

Carteira de Ativos

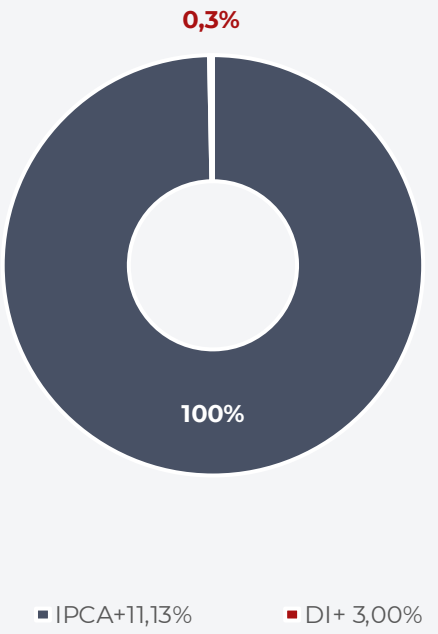
Carteira do Fundo (% PL)



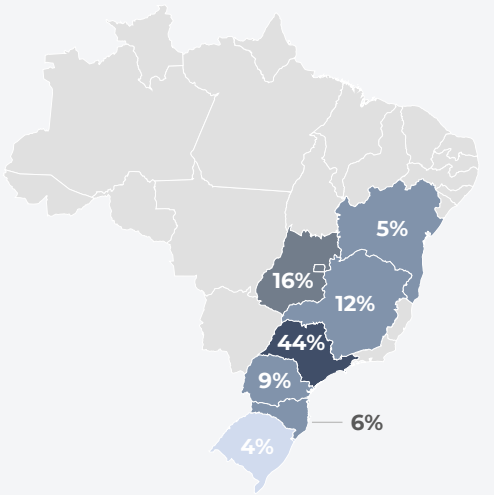
Alocação por Tipo de Risco



Alocação por Indexador



Distribuição Geográfica



DF: 2%
Pulverizados: 2%

Descrição das Operações de Crédito

Urbanes II

Santa Maria/RS e Panambi/RS



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

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.

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.

Descrição das Operações de Crédito

Merí Itacimirim

Itacimirim/BA



Código IF	25G4177439
Data da Emissão	18/07/2025
Vencimento	26/01/2028
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	15,00%
Tipo de Série	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
Data da Emissão	29/08/2024
Vencimento	21/08/2034
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,00%
Tipo de Série	Sênior

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

Palme UNIQ
Goiânia/GO



Código IF	24K3051531	24K3106577	24K3207575
Data da Emissão	25/11/2024	25/11/2024	25/11/2024
Vencimento	21/11/2028	21/11/2028	21/11/2028
Indexador	IPCA	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	10,50%	13,00%	13,00%
Tipo de Série	Sênior	Mezanino	Subordinada

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.

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

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.

Cidade Verde

Aparecida de Goiânia/GO



Código IF	26C2971464
Data da Emissão	04/03/2026
Vencimento	24/03/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	10,50%
Tipo de Série	Sênior

RESUMO

A CINQ é uma loteadora focada na região metropolitana de Goiânia, conhecida pelos projetos Parqville, que competem com loteadoras de alto padrão, como a Alphaville e FGR. O CRI financiou as obras do loteamento Cidade Verde, em Aparecida de Goiânia/GO, localizado próximo ao principal eixo logístico-industrial da capital — região em expansão imobiliária, com diversos projetos residenciais e comerciais e previsão de entrega de um aeroporto de cargas até 2030.

GARANTIAS

Fiança PJ, Coobrigação, AF de Quotas, CF Recebíveis e Fundo Reserva de 3x PMTs.

Descrição das Operações de Crédito

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.

Pereda

São Paulo/SP



Código IF	24D5109591	24K6331624
Data da Emissão	18/11/2024	18/11/2024
Vencimento	11/11/2038	11/11/2038
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	10,51%	10,01%
Tipo de Série	Única	Única

RESUMO

A Pereda é uma incorporadora 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 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.

Descrição das Operações de Crédito

Reserva Alphaville

Campinas/SP



Código IF	26G3333762
Data da Emissão	10/07/2026
Vencimento	24/07/2028
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	3%
Tipo de Série	Única

RESUMO

Alphaville (AVLL) é uma das principais loteadoras do Brasil, tendo sua marca como um de seus principais ativos. É conhecida no Brasil inteiro pela qualidade e maior exclusividade de seus projetos.
A companhia nos solicitou um CRI de estoque, utilizando as 7 casas remanescentes do projeto Reserva Alpha em garantia. As casas são de alto padrão e ficam localizadas na melhor parte do loteamento Alphaville Dom Pedro Zero, em Campinas/SP.

GARANTIAS

Aval PJ AVLL, CF de Recebíveis, AF do Estoque, Fundo de Reserva de 2x PMTs e Fundo de Despesas

THCM – Terrazul Campinas

Campinas/SP



Código IF	26C3317736
Data da Emissão	11/03/2026
Vencimento	27/02/2036
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	11,35%
Tipo de Série	Única

RESUMO

A THCM é uma das principais loteadoras do Estado de São Paulo e este CRI realizou a antecipação de recebíveis de loteamento performado Terrazul, em Campinas-SP. Projeto se encontra 100% vendido e com diversas moradias em construção.

GARANTIAS

Subordinação, Aval PJ, AF de Quotas, Cessão Fiduciária Recebíveis, Fundo Reserva de 2x PMTs e Fundo de Despesas.

Descrição das Operações de Crédito

FGR Jardins Genebra

Brasília/DF



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

RESUMO

A FGR é uma incorporadora/ loteadora, a maior do Centro-Oeste. O CRI antecipou a carteira do loteamento Jardins Genebra, próximo ao lago Paranoá. Como a FGR financia as casas diretamente, os contratos têm prazo médio de 30 anos (363 meses), e o CRI foi estruturado com prazo de 17 anos para acomodar a carteira e prover recursos para o término das obras. Apesar do prazo longo, o efeito do full cash sweep reduz a duration projetada para 4,9 anos (vs. 8,5 anos pela amortização programada).

GARANTIAS

Aval PJ, AF de Quotas, CF Recebíveis, Fundo Reserva de 2x PMTs e Fundo de Despesas.

Alphaville II



Código IF	21G0856704
Data da Emissão	27/07/2021
Vencimento	22/07/2027
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	7,5%
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.

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	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	21H0888664
Data da Emissão	30/08/2021	30/08/2021
Vencimento	15/08/2031	15/08/2031
Indexador	IPCA	IPCA
Taxa de Emissão	7,36%	7,36%
Tipo de Série	Única	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.

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.



ALIANZA

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

+55 11 3073 1516

contato@alianza.com.br

AlianzaInvestimentos

www.alianza.com.br

AlianzaInvestimentos

AlianzaInvestimentos