ALIANZA

Alianza Crédito Imobiliário FII (ALZC11)

RELATÓRIO GERENCIAL

OUTUBRO 2026



RELATÓRIO GERENCIAL · OUTUBRO 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

ALIANZA

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	FEV/24	JUL/24	FEV/25	AGO/26
Início como SIGR11	**Gestão Alianza** Nova razão social	**2ª Emissão** R$ 29M	**Incorporação** ALZM11 + ALZT11 R$ 114M PL	**4ª Emissão** R$ 83M

INDICADORES · SETEMBRO 2026

R$ 244,4	R$ 8,69	28.112.412	11.234
Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Quantidade de Cotas	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.

Comentário Mensal

Gestão ativa e remuneração da carteira

O principal destaque do mês foi o aumento do carrego da carteira, impulsionado pelas novas aquisições de CRI. Com a menor oferta de recursos disponíveis para o financiamento de incorporadoras, as novas operações tendem a apresentar taxas mais elevadas. Um exemplo é o CRI Franco Ribeiro, operação estruturada internamente e adquirida pelo ALZC11 no mês, com remuneração de CDI + 4,00% a.a. Avaliamos que o momento segue favorável à alocação em bons projetos e em operações com garantias robustas, e projetamos que o processo de reciclagem da carteira possa contribuir para o aumento dos rendimentos.

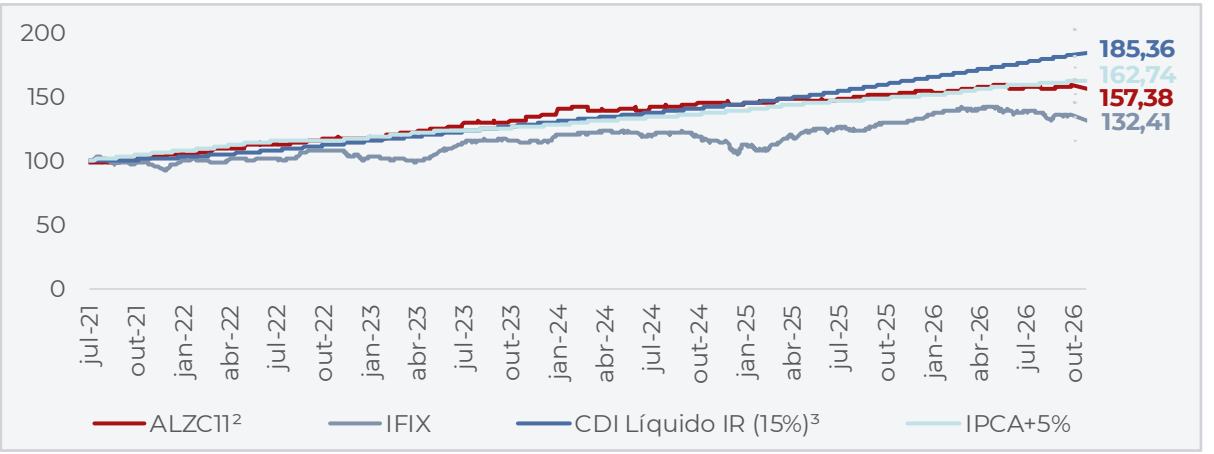
Tanto a cota patrimonial quanto a cota de mercado apresentaram queda no período, refletindo o cenário macroeconômico. Não houve nenhum evento de crédito além dos já comunicados desde o início do ano que justifique a redução de preço. O movimento acompanha a tendência observada em outros fundos de papel e no próprio IFIX, que recuou 2,91% em outubro.

Em outubro, a distribuição de R$ 0,09/cota representou um *dividend yield* de 15,8% a.a., equivalente a 135,9% do CDI para um ativo tributado..

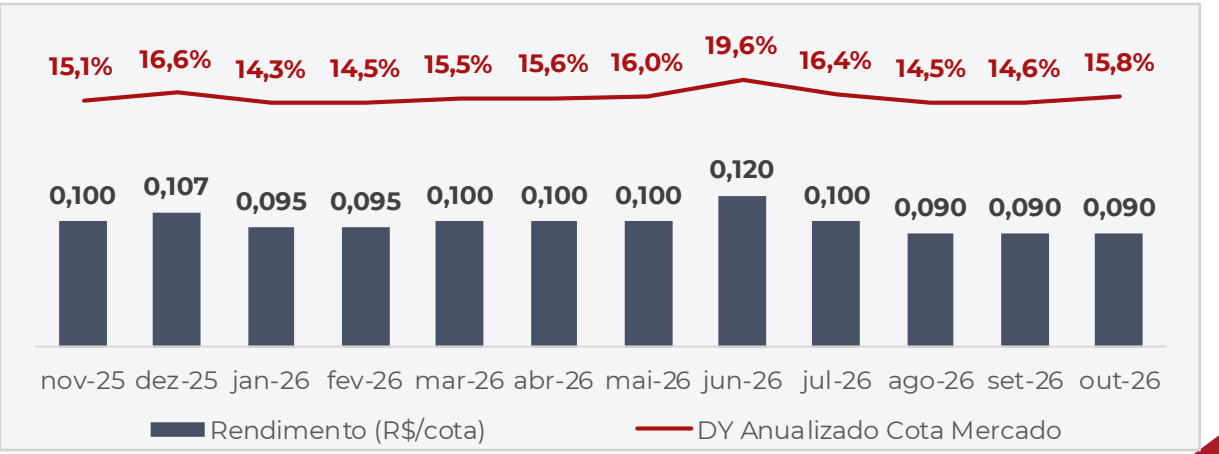
Programa de recompra de cotas

Em outubro, foram recompradas e canceladas 62.100 cotas a R$ 7,06/cota (deságio de 19% sobre a cota patrimonial).

Retorno Total Desde o Início[1]



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

Conforme antecipado no relatório anterior, mantivemos a distribuição no piso do *guidance*, de R$ 0,09/cota, o que ainda representa um *dividend yield* superior a 14% a.a. aos investidores. O carrego do fundo já apresentou aumento em decorrência dos ajustes realizados após a oferta, e avaliamos que ainda há espaço para crescimento dos rendimentos, principalmente na carteira de crédito. Mantivemos, ainda, um nível de reserva adequado para a estabilização dos dividendos nos dois últimos meses do ano.

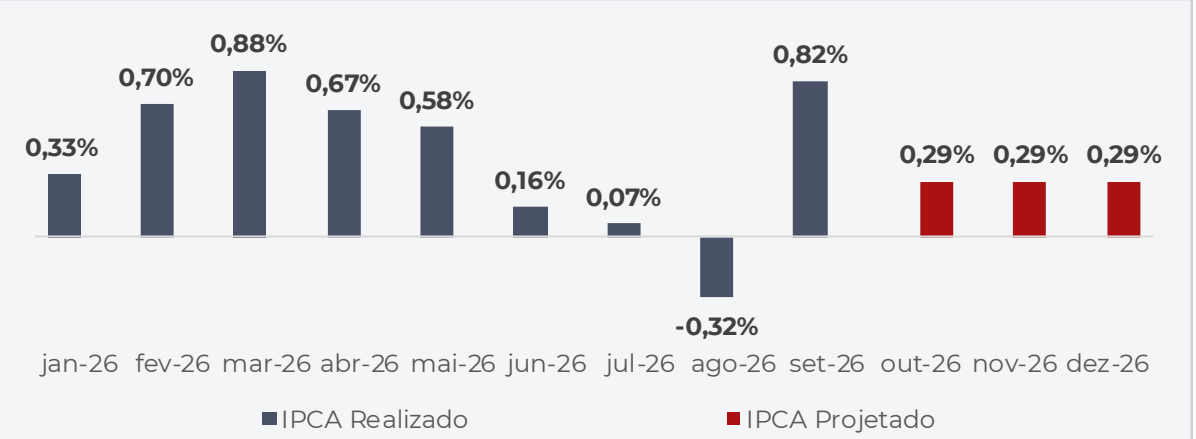
IPCA Mensal | Realizado e Projetado - 2026

O Boletim Focus de 13/11/2026 projetou o IPCA acumulado de 2026 em 5,11% a.a., com aumento em relação às projeções do mês anterior, mantendo uma projeção de desaceleração da inflação mensal.

Composição do Resultado Mensal



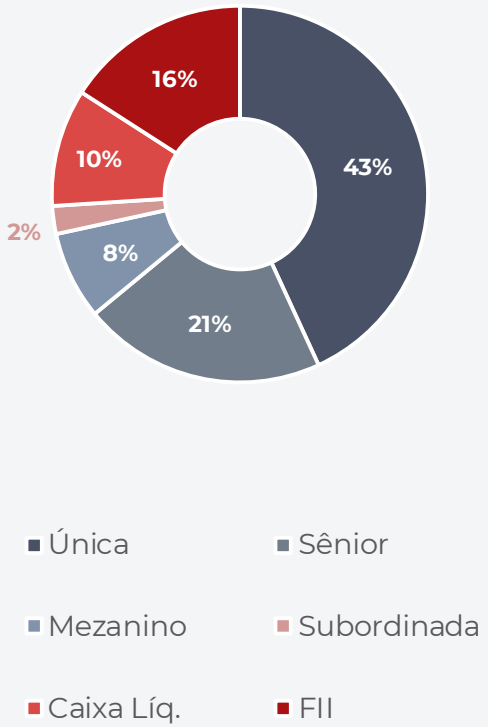
IPCA Mensal | Realizado e Projetado - 2026



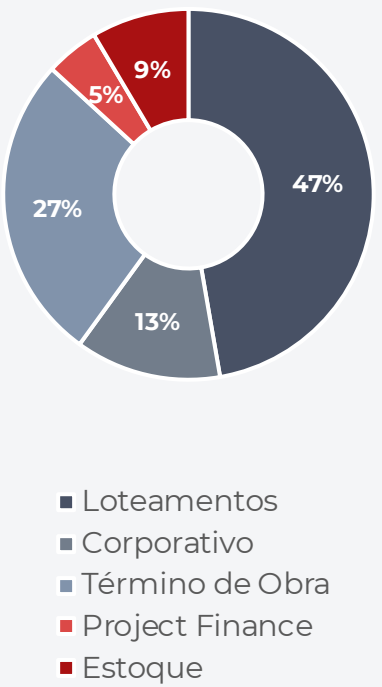
Carteira de Ativos

ALIANZA

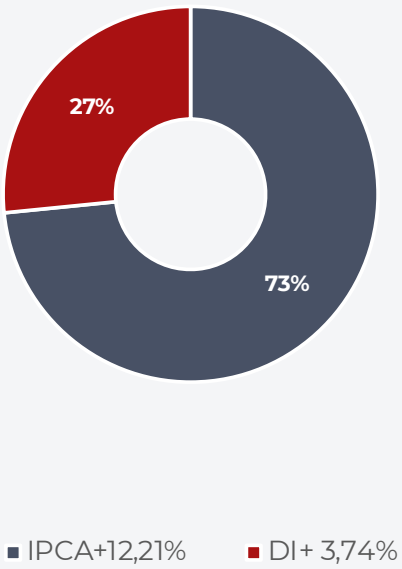
Carteira do Fundo (% PL)



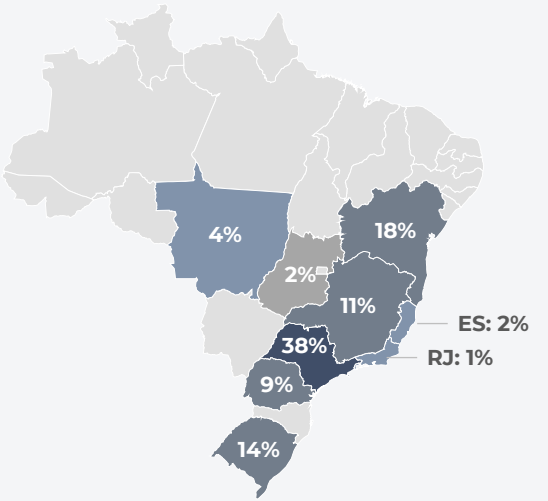
Alocação por Tipo de Risco



Alocação por Indexador



Distribuição Geográfica



Pulverizado: 0,1%

Detalhamento de Ativos (1/2)

ALIANZA

Código IF / ISIN	Tipo de Risco	Série	Indexador	Taxa (a.a.)[1]	Volume (R$)[2]	% PL	Projeto	UF	% Obras	% Vendido	Razão de Garantia[2]
25G4178865	Término de Obra	Única	DI	4,3%	15.422.523	6,3%	Merí Itacimirim	BA	76%	95%	161%
25G4177439		Única	IPCA	15,0%	12.656.441	5,2%					
25L2630006	Loteamentos	Mezanino	IPCA	12,5%	12.017.062	4,9%	Urbanes Galápagos	RS	100%	75%	177%
							Urbanes Alberto Schons	RS	100%	82%	
							Urbanes Cidade Universitária	RS	100%	68%	
							Urbanes Bauhaus	RS	100%	20%	
25L2629887		Sênior		10,0%	9.194.577	3,8%	Urbanes Terras de Humaitá	RS	70%	94%	314%
							Urbanes Reserva Moinho	RS	70%	100%	
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,0%	15.873.709	6,5%	Recanto Roselândia	SP	100%	97%	158%
							Roselândia Alvorada	SP	100%	89%	
							Roselândia Villa Castelã	SP	60%	91%	
24G2759413	Loteamentos	Mezanino	IPCA	14,0%	6.477.605	2,7%	Scopel Arujá Hills P.	SP	90%	100%	120%
							Scopel Res. Ibirapit. III	SP	100%	99%	
							Scopel Vilas de Lorena	SP	100%	86%	
							Scopel Terra Luz	SP	100%	98%	
24G2759412		Sênior		10,0%	6.441.115	2,6%	Scopel Jardim Calixto	SP	65%	84%	175%
							Scopel Reserva Aruã	SP	30%	100%	
25K3296656	Loteamentos	Única	IPCA	11,5%	12.221.101	5,0%	Terras Alpha Betim	MG	100%	95%	121%
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	12,0%	11.957.374	4,9%	MLPar	SP	n/a	n/a	214%
26G3333762	Estoque	Única	DI	3,0%	11.397.150	4,7%	Casas Reserva Alpha	SP	100%	86%	146%
21K0732283	Project Finance	Única	IPCA	11,0%	8.444.103	3,5%	GS Souto II	MG	n/a	n/a	n/a
23F2472075	Término de Obra	Sênior	IPCA	10,0%	8.289.813	3,4%	Tribeca	PR	100%	70%	113%
21C0711012	Corporativo	Única	IPCA	10,2%	7.854.309	3,2%	Copagril	PR	n/a	n/a	405%

[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)

ALIANZA

Código IF / ISIN	Tipo de Risco	Série	Indexador	Taxa (a.a.)[1]	Volume (R$)[2]	% PL	Projeto	UF	% Obras	% Vendido	Razão de Garantia[2]
21L0329279	Término de Obra	Única	DI	3,5%	3.941.094	1,6%	You Vista Madalena	SP	64%	85%	109%
21L0329277		Única		4,1%	3.304.768	1,4%	You Park Mariana	SP	87%	91%	
20J0546570	Loteamentos	Subordinada	IPCA	21,0%	5.863.659	2,4%	Jardim das Angélicas	SP	100%	95%	125%
20J0545879		Sênior	IPCA	8,8%	72.991	0,0%					239%
24C1693601	Loteamentos	Única	DI	3,0%	5.538.389	2,3%	São Benedito VG	MT	78%	n/a	148%
26C5965390	Loteamentos	Única	IPCA	12,0%	4.802.922	2,0%	Cidade Nova III	BA	100%	95%	136%
26I8706136	Estoque	Sênior	DI	4,0%	4.014.124	1,6%	Franco Ribeiro	GO	100%	78%	151%
23J2266231	Término de Obra	Sênior	DI	4,5%	3.513.022	1,4%	ICA Arpoador	ES	100%	95%	392%
22B0679128	Loteamentos	Sênior	IPCA	11,8%	3.422.966	1,4%	Recanto Dos Passáros	RS	100%	98%	342%
26C3317736	Loteamentos	Única	IPCA	11,4%	3.298.178	1,3%	Terrazul CG	SP	100%	100%	121%
21H0001405	Corporativo	Única	IPCA	10,9%	1.485.769	0,6%	Casa & Vídeo	RJ	n/a	n/a	n/a
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,0%	1.345.753	0,6%	Neo Garden	MT	40%	45%	180%
22J0268287	Corporativo	Única	IPCA	11,7%	806.503	0,3%	Indústrias Fragnani	SP	n/a	n/a	n/a
22J0268409		Única	DI	8,0%	127.825	0,1%			n/a	n/a	n/a
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,0%	723.843	0,3%	São Benedito	MT	n/a	n/a	282%
23F2367721	Loteamentos	Sênior	IPCA	8,2%	247.043	0,1%	Urba	Pulverizado	n/a	n/a	259%
22D0847835	Corporativo	Única	DI	4,5%	80.985	0,0%	You Corporativo	RJ	n/a	n/a	n/a
			IPCA	**12,2%**	**180.836.715**	**73,9%**					

[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.

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

ALIANZA

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.

Tribeca

Londrina/PR



Código IF	23F2472075
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.

Descrição das Operações de Crédito

Neo Garden

Rondonópolis/MT



Código IF	24H2277797
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.

Jardim das Angélicas

Itupeva/SP



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

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

ALIANZA

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.

São Benedito Corp.

Cuiabá/MT



Código IF	22I1607693
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.

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.

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	Sênior

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

ALIANZA

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.

You Corp.

São Paulo/SP



Código IF	22D0847835
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

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 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.

Urba

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.

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.

Arpoador

Vila Velha/ES



Código IF	23J2266231
Data da Emissão	22/01/2024
Vencimento	20/01/2028
Indexador	CDI
Taxa de Emissão	4,50%
Tipo de Série	Sênior

RESUMO

A ICA Construtora é uma incorporadora especializada em Vila Velha/ES. O Arpoador Residence & Club é um residencial-vertical de médio padrão localizado a menos de 100 metros da Praia de Itaparica. Lançado em 2019, durante os primeiros 12 meses pós-lançamento vendeu 100% das unidades. Habite-se emitido em 1T26.

GARANTIAS

Aval PJ e PF, CF Recebíveis, AF de Imóvel, AF de Quotas, Fundo de Obras e Fundo Reserva.

Descrição das Operações de Crédito

Casas 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

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

Recanto dos Pássaros

Guaíba/RS



Código IF	22B0679128
Data da Emissão	25/02/2022
Vencimento	20/02/2030
Indexador	IPCA
Taxa de Emissão	11,5%
Tipo de Série	Única

RESUMO

O loteamento fica em Guaíba/RS, cidade com atividade portuária localizada do outro lado do Rio Guaíba, em frente a Porto Alegre, com acesso rápido à capital. Trata-se de um "bairro aberto" de primeira moradia, voltado às classes C e D. O projeto foi lançado em ago/2019 e o CRI, emitido em 2022, já está performado e 100% vendido, com bons indicadores de apreciação desde o lançamento. A carteira é bem pulverizada, com inadimplência sob controle, e o bairro apresenta bom adensamento — ao menos 40% dos lotes já com casas construídas. Por estar entre 12 e 15 metros acima do nível do mar, o loteamento não sofreu danos nas enchentes de 2024.

GARANTIAS

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

You 2x Projetos

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

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

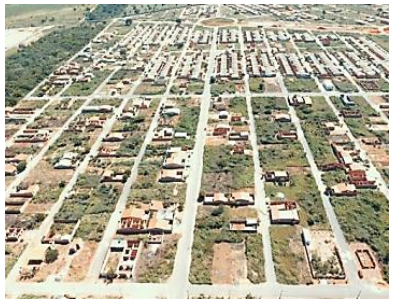
A Casa & Vídeo é uma das maiores redes de lojas de departamentos do RJ e ES, com 209 lojas em ambos Estados em 2021. A partir de 2010, a companhia foi inteiramente reestruturada pela Polo Capital, que é sua controladora, e desde então vem entregando bons resultados. Este CRI financiou o desenvolvimento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

Cidade Nova III

Barreiras/BA e Cotia/SP



Código IF	26C5965390
Data da Emissão	08/04/2026
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.

Descrição das Operações de Crédito

ALIANZA

São Benedito VG

Mato Grosso/MT

Código IF	24C1693601
Data da Emissão	18/03/2024
Vencimento	17/03/2031
Indexador	DI
Taxa de Emissão	3,00%
Tipo de Série	Única

RESUMO

CRI de R$ 105 milhões emitido em mar/24 para o Grupo São Benedito, holding mato-grossense com mais de 40 anos de experiência em construção e incorporação. A operação é lastreada nos recebíveis de loteamento do grupo em Mato Grosso, com obras em andamento.

GARANTIAS

Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios de compra e venda e do estoque do loteamento, com Índice de Cobertura mínimo de 100%.

Franco Ribeiro

Goiás/GO



Código IF	2618706136
Data da Emissão	30/09/2026
Vencimento	23/09/2030
Indexador	DI
Taxa de Emissão	4,00%
Tipo de Série	Sênior

RESUMO

CRI de estoque de R$ 19 milhões, emitido em set/26 pela Canal Securitizadora, estruturado nos mesmos moldes do CRI Casas Reserva Alphaville: a operação é garantida pelas unidades residenciais em estoque e amortizada com a venda dessas unidades.

GARANTIAS

Alienação Fiduciária das unidades em estoque, Cessão Fiduciária dos recebíveis das vendas, 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%.

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.



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