



**ALZC11 - ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII**  
**RELATÓRIO GERENCIAL**  
Fevereiro de 2025

## Informações Gerais

**CNPJ do Fundo:**

40.011.324/0001-40

**Objetivo do ALZC:**

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

**Início das Operações:**

07/2021

**Gestora:**

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

**Administradora e Escrituradora:**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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

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

**Taxa de Performance:**

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

**Quantidade de Cotas:**

2.005.023 cotas

**Patrimônio Líquido\*:**

R\$ 194.682.542,71

**Valor Patrimonial/cota\*:**

R\$ 97,10/cota

**P/VP\*:**

0,75

**Quantidade de cotistas\*:**

8.051

## Rendimento e Yields

Esta distribuição refere-se ao mês de **fevereiro** e acontecerá no dia **26/03** para a base de investidores do Fundo no fechamento de **19/03**.

Rendimento Deliberado	Yield Mensal (18/Mar) <sup>1</sup>
<b>R\$ 1,5475/Cota</b>	<b>2,10%</b>

Cotação de Fechamento B3 (18/Mar)	Yield Anualizado (18/Mar) <sup>2</sup>
<b>R\$ 73,75/Cota</b>	<b>25,18%</b>

Rendimento, em % do CDI (com *gross up* de IR<sup>3</sup>)

**225,28%**

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

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

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

## Comentário Mensal

Com a finalização do processo de incorporação dos fundos ALZM e ALZT ao ALZC, em 13/02, fevereiro representa o primeiro mês completo do “novo” ALZC. Pudemos, então, iniciar todos os ajustes na carteira para alcançarmos o perfil que consideramos ideal para o ALZC, ou seja, de investir seu patrimônio majoritariamente em Crédito Estruturado *high-yield*, bem montado, com garantias robustas, disciplina e em conformidade com o novo Regulamento.

A liberação da negociação das cotas ALZC11 no mercado secundário se deu a partir do dia 21/02, conforme [Comunicado ao Mercado](#) disponibilizado no dia 20/02. Assim, todos os investidores detentores deste ativo podem agora negociar livremente suas cotas no mercado B3 – o que anteriormente só era possível aos investidores profissionais ou qualificados.

O próximo pagamento dos rendimentos, referentes ao lucro caixa apurado no mês de fevereiro, será de **R\$ 1,5475/cota** e acontecerá no dia 26/03 para a base de investidores posicionada em 19/03. Mesmo após esta distribuição, **o ALZC carrega uma reserva de lucros de aproximadamente R\$ 0,31/cota.**

O ALZC encerrou o mês de fevereiro com uma base superior a **8 mil investidores**, bastante robusta para o início desta nova fase do Fundo consolidado e com **Patrimônio Líquido de R\$ 195 milhões.**

Por fim, conforme divulgado nos [Comunicados ao Mercado](#) dos fundos ALZM e ALZT disponibilizados no dia 07/03, a Administradora, BTG, já iniciou os trâmites para a realização do leilão das frações de cotas, cuja conclusão depende das condições usuais de mercado. Após seu encerramento, a Administradora informará ao mercado o valor por cota a ser distribuído aos cotistas de direito, bem como sua data de pagamento.

## Resultados do mês e guidance

Em fevereiro, a partir da consolidação das carteiras, iniciamos a alienação, com lucro relevante, de Fundos Imobiliários provenientes dos fundos incorporados e também de alguns CRIs que possuíam retornos menores do que o buscado pelo

\*Data-base: 28/02/2025.

ALZC. Com as vendas, os FIIs que antes representavam 31,1% do Patrimônio Líquido em 31/01, ao final de fevereiro, representavam 26,6%. Esta participação continuará sendo reduzida e substituída gradualmente ao longo dos próximos meses por ativos de maior carrego, essencialmente CRIs.

Na ponta compradora, continuamos com a aquisição de ativos com mais de 450 bps de *spread* (ou seja, com uma taxa livre de risco equivalente a +4,5%a.a.). Com isso, a carteira de CRIs encerrou o mês com os mesmos 27 ativos, com incremento nas posições de Scopel e Roselândia, elevando a posição para um **carrego ponderado de IPCA+12,4%a.a.**

Após estas movimentações, o Alianza Crédito continua contando com um portfólio bastante diversificado tanto regionalmente, com peso maior para estado de São Paulo, quanto em relação ao tipo de risco. Ressaltamos também a baixa concentração por ativo, sendo este outro fator importante para saúde e diversificação da nossa carteira de crédito.

Todos os ativos do Fundo seguem devidamente adimplentes com seus pagamentos e obrigações e o caixa líquido, por sua vez, representava 3,7% do PL ao final do mês.

Conforme já anunciado em nosso relatório anterior, **estimamos que as próximas distribuições serão normalizadas no patamar esperado antes da incorporação, ou seja, de rendimentos recorrentes entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10/cota.**

## Informe de Rendimentos 2024

Relembramos a todos que o Escriturador do Fundo é o BTG Pactual, responsável pela disponibilização dos Informes de Rendimentos dos fundos ALZC11, ALZM11 e ALZT11. Referente ao ano 2024, pedimos aos investidores a gentileza de verificarem as informações contidas no último [Comunicado ao Mercado](#) a respeito do tema, disponibilizado em 26/02. Em caso de dúvidas, o cotista deve direcioná-las diretamente para o e-mail [ir.psf@btgpactual.com](mailto:ir.psf@btgpactual.com).

Incentivamos a todos a se cadastrarem no *mailing* do Fundo a partir da [nova página de Relações com Investidores do ALZC11](#), para recebimento de todas as notícias relacionadas em primeira mão.

Seguimos à disposição e agradecemos a todos pela confiança na nossa gestão!

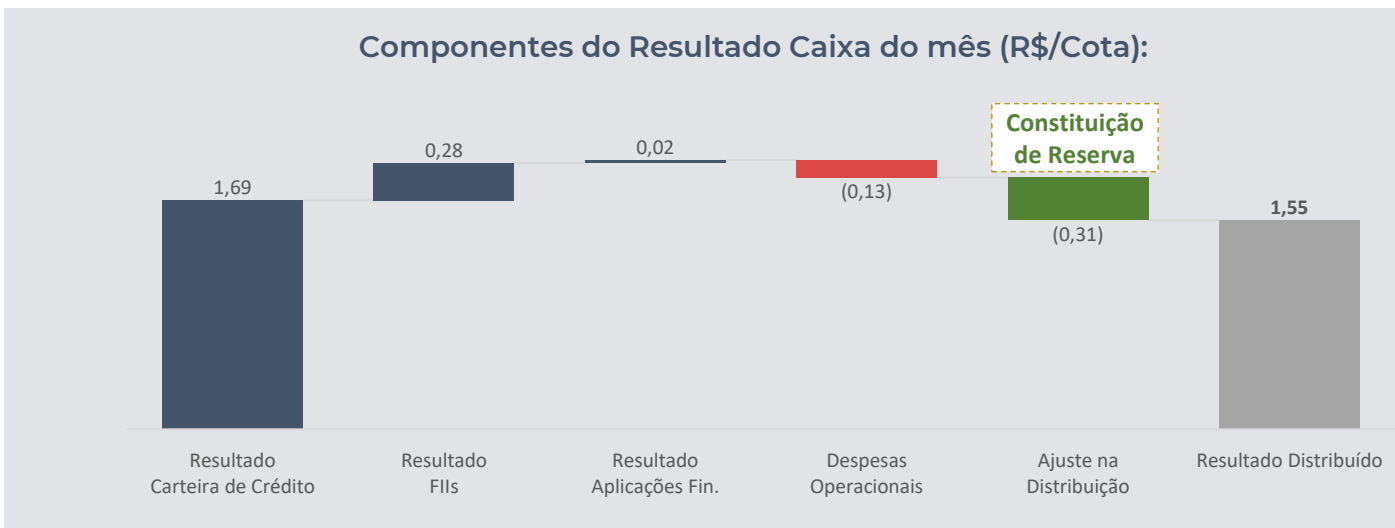
## Composição do Resultado Mensal

Os rendimentos distribuíveis gerados pelo ALZC no mês de fevereiro foram positivamente impactados pelos lucros aferidos das vendas de CRIs e FIIs da carteira, que totalizaram, antes dos custos, R\$ 1,99/cota. Com a alteração do perfil da carteira, a geração de caixa recorrente também apresentou incremento em relação aos últimos meses e tende a melhorar ainda mais após a conclusão das vendas dos FIIs.

O rendimento deliberado referente ao lucro caixa apurado neste mês de fevereiro, **de R\$ 1,5475/cota, será distribuído no dia 26/03 para os cotistas detentores de cotas ALZC11 em 19/03**. Esta deliberação representa um *dividend yield* de 2,10% a.m. (ou 25,18% anualizado) quando considerado o valor da cota a mercado no fechamento do pregão de 18/03, dia anterior à deliberação.

**Optamos por manter em reserva o valor de aproximadamente R\$ 0,31/cota**, que será utilizado futuramente para normalizar as distribuições e manter a média mensal de rendimentos na faixa de **R\$ 1,00 a R\$ 1,10/cota**, conforme anunciamos no nosso relatório anterior.

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

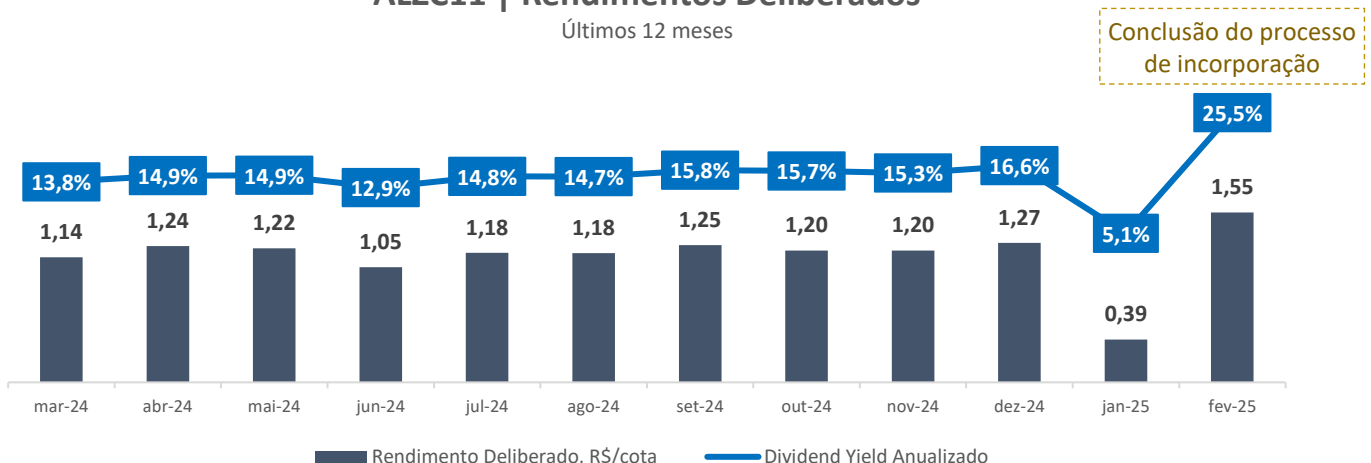


## Rentabilidade

Conforme demonstrado no gráfico abaixo, **o rendimento mensal médio nos últimos 12 meses foi de R\$ 1,16/cota**, o que representa um *dividend yield LTM* de **19,0% a.a.** considerando a cota a mercado no fechamento de fev/25, e de **13,9% a.a.** considerando seu IPO.

ALZC11 | Rendimentos Deliberados

Últimos 12 meses

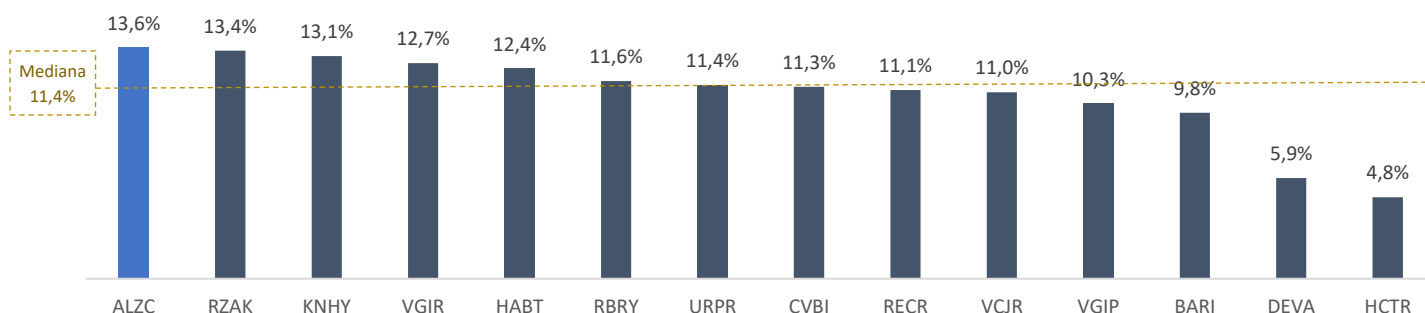


## Análise Comparativa

A seguir, comparamos o ALZC com os FIIs de crédito *High Yield* do IFIX através do *dividend yield* entregue nos últimos 12 meses, simulando a entrada do investidor através de uma oferta pública de emissão de cotas<sup>1</sup>. Optamos por esta ótica em razão (I) da relevância dos investidores profissionais na base de cotistas do ALZC e (II) do objetivo de evitar o efeito de desconto de P/VP no *dividend yield*. Conforme o gráfico abaixo, simulando então o investimento via oferta pública, nos últimos 12 meses o cotista do **ALZC** teria recebido um **dividend yield** de **13,6%**, sendo o indicador **20,0%** superior à mediana amostral de **11,4%** a.a.

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

Considera aquisição pela cota patrimonial a R\$ 100,00<sup>1</sup> e os rendimentos deliberados até 28/02/2025

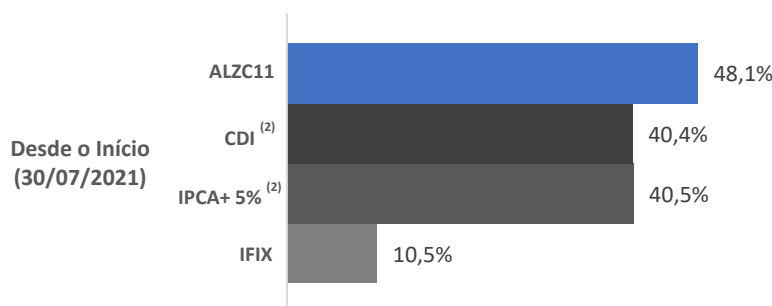


Fonte: Quantum/Alianza.

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

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

O gráfico abaixo apresenta o retorno total histórico do ALZC em relação a benchmarks de mercado e do próprio Fundo. Desde seu início, o cotista do ALZC que entrou no IPO auferiu um retorno de 48,1%, já considerando a variação da cota patrimonial (R\$ 97,10 em fev/25). Este resultado demonstra a forte competitividade do Fundo, que superou o CDI, IFIX e seu benchmark desde o seu início.



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

(2) Retorno líquido de 15% de IR.

## Portfólio de Crédito

A remuneração média ponderada da carteira de CRIs do Fundo é de **IPCA + 12,4% a.a.**, compondo 69,7% de seu Patrimônio Líquido. Como efeito da incorporação do ALZM, o fundo encerrou o mês de fevereiro com 26,6% do PL em FIIs, sendo que esta parcela de patrimônio será progressivamente alocada em CRIs, seguindo a estratégia de crédito *high yield* do Fundo.

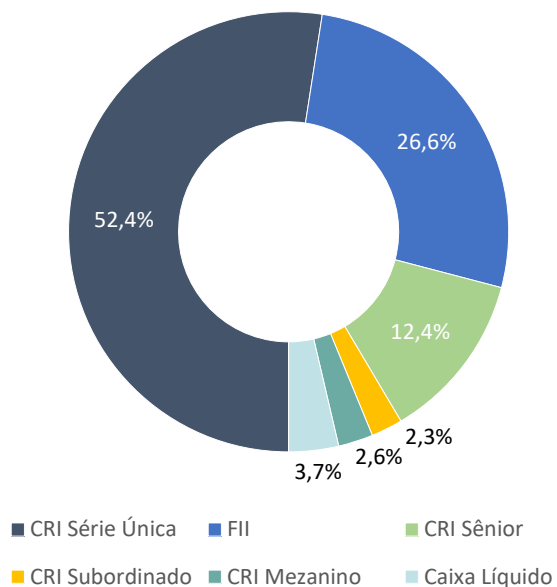
Código IF	Tipo de Risco	Série	Index.	Taxa <sup>1</sup>	Volume, R\$	% PL	Projeto ou Empresa	UF	% Obras	% Vendido	Carteira Elegível a VP <sup>2</sup>	Imóveis em AF <sup>2</sup>	Razão de Garantia <sup>3</sup>
24A1638854	Corporativo	Única	IPCA	13,3%	20.182.165	10,4%	MLPar	SP	n/a	n/a		100.000.000	233%
24G2759412	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,7%	11.885.897	6,1%	Scopel Arujá Hills P.	SP	9%	100%	6.526.009	0	148%
24G2759413		Mez.		14,0%	4.975.124	2,6%	Scopel Res. Ibirapit. III	SP	100%	97%	8.796.892	501.501	
							Scopel Vilas de Lorena	SP	90%	70%	1.510.204	1.364.160	
							Scopel Terra Luz	SP	100%	71%	2.639.107	2.023.104	117%
21F1147735	Loteamentos	Única	IPCA	12,0%	10.544.257	5,4%	Cidade Nova III	BA	100%	97%	24.008.231	1.662.768	216%
21C0804567/ 21C0804527/ 21C0804584/ 21C0711012	Corporativo	Única	IPCA	11,0%	9.786.661	5,0%	Copagril	PR	n/a	n/a	n/a	86.139.690	130%
24J2539958	Loteamentos	Sênior	IPCA	12,0%	8.917.674	4,6%	Recanto Roselândia	SP	100%	100,0%	4.219.433	228.991	146%
							Roselândia Alvorada	SP	95%	90%	8.156.863	2.195.808	
24H2012907	Corporativo	Única	DI	4,5%	8.681.675	4,5%	City	GO	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
21L0329277/ 21L0329279	Término de Obra	Única	DI	3,8%	8.209.573	4,2%	You Vista Madalena	SP	24%	75%	18.620.000	49.080.000	84%
							You Park Mariana	SP	50%	88%	23.380.000	36.290.000	
23F2472075	Término de Obra	Única	IPCA	10,0%	6.573.245	3,4%	Tribeca	PR	86%	67,0%	22.960.509	16.736.022	124%
24H2277797	Término de Obra	Única	IPCA	12,0%	6.093.167	3,1%	Neo Garden	MT	7%	59%	20.752.226	74.499.853	144%
19J0133907	Corporativo	Única	DI	3,0%	5.020.982	2,6%	Balaroti	PR	n/a	n/a	n/a	114.522.000	140%
21H0926710	Corporativo	Única	IPCA	10,7%	4.929.054	2,5%	Braspark	PR	100%	n/a	n/a	93.929.700	111%
20J0545879/ 20J0546570	Loteamentos	Sênior	IPCA	8,8%	93.200	0,0%	Jardim das Angélicas	SP	100%	94%	35.217.611	525.027	220%
		Sub.		23,8%	4.504.635	2,3%							132%
22F1357736	Corporativo	Única	IPCA	9,6%	4.192.377	2,2%	Assaí	BR	n/a	n/a	0	1.471.520.000	135%
21K0732283	Geração Distribuída	Única	IPCA	11,2%	3.766.077	1,9%	GS Souto II	MG	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
21G0856704	Corporativo	Única	IPCA	9,2%	3.632.192	1,9%	Alphaville	SP	n/a	n/a	36.761.797	n/a	70%
21H0001405	Corporativo	Única	IPCA	10,9%	3.206.026	1,6%	Casa & Vídeo	RJ	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
22J0268287/ 22J0268409	Corporativo	Única	IPCA	13,3%	2.960.675	1,5%	Fragnani	SP	n/a	n/a	n/a	164.900.000	62%
			DI	8,0%	438.999	0,2%							
22I1607693	Corporativo	Única	DI	3,0%	1.702.185	0,9%	São Benedito	MT	n/a	n/a	31.584.252	149.881.170	142%
21D0503168/ 21D0503170	Loteamentos	Sênior	IPCA	10,0%	1.551.938	0,8%	Urbanes Cidade Univ.		100%				
							Urbanes Res. Bauhaus	RS	100%	87%	11.009.038	46.578.657	865%
							Urbanes Alberto Sch.		100%				
23J1753853	Término de Obra	Única	DI	5,8%	1.428.882	0,7%	Pernambuco Constr.	PE	95%	92%	24.507.982	9.841.113	225%
21H0001650	Home Equity	Sênior	IPCA	11,1%	982.082	0,5%	Wimo II	BR	n/a	100%	13.903.591	0	126%
21H0888186	Corporativo	Única	IPCA	10,0%	771.968	0,4%	ONM Health	MG	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
23F2367721	Loteamentos	Sênior	IPCA	8,2%	691.137	0,4%	Urba	BR	n/a	n/a	48.451.843	1.614.321	141%
				IPCA+	12,4%	135.708.153	69,7%						

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

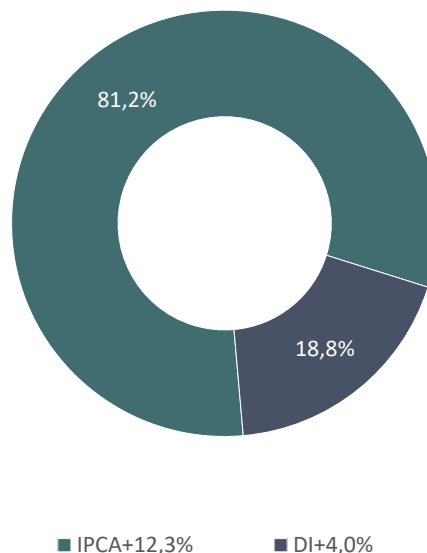
<sup>2</sup> Saldos atualizados com base no último relatório disponibilizado pelos agentes de monitoramento ou securitizadora.

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

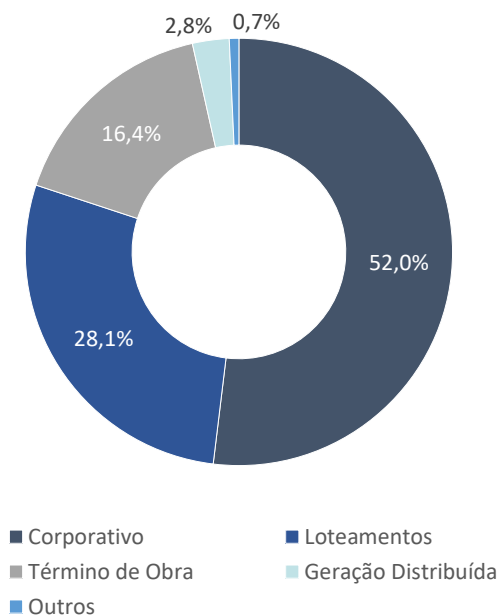
**Carteira de CRI por Tipo de Série**  
(em % da Carteira de CRI)



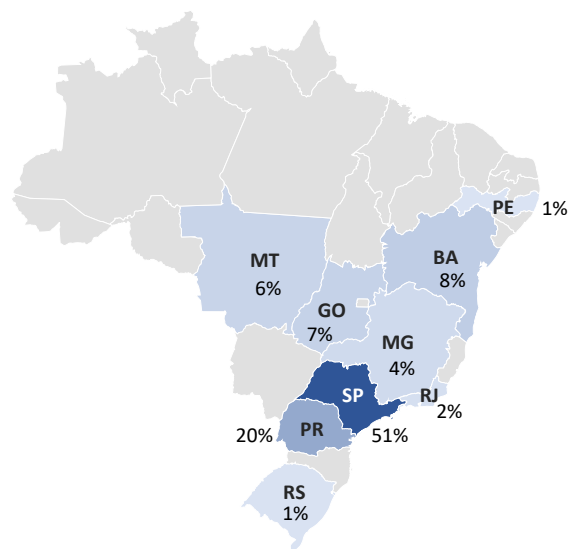
**Carteira de CRI por Indexador**  
(em % da Carteira de CRI)



**Concentração por Tipo de Risco**  
(em % da Carteira de CRI)



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



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

## Descrição das Operações de Crédito



### Cidade Nova III

Barreiras/BA e Cotia/SP

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

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

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

### Jardim das Angélicas

Itupeva/SP



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

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

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





## MLPar

Vargem Grande Paulista/SP

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

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

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

## Neo Garden

Rondonópolis/MT



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

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

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



## Pernambuco Construtora

Recife/PE

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

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

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

## Scopel

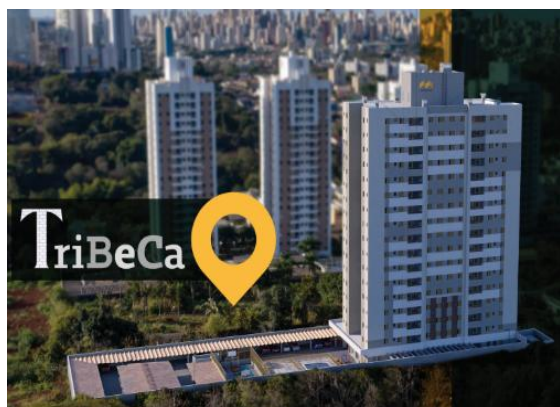
Diversas Cidades/SP



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

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

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



**Tribeca**  
Londrina/PR

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

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

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



**Urbanes**  
Santa Maria/RS



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

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

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



## São Benedito

Cuiabá/MT

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

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

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

## Roselândia

Cotia/SP



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

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

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



## Balaroti

São José dos Pinhais/PR

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

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

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

## City

Goiânia/GO



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

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

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



## Alphaville II

Loteamentos diversos

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

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

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

## Braspark

Garuva/SC



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

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

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



## Copagril

Diversas Cidades/Paraná

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

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

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

## Fragnani

Cordeirópolis/SP



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

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

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



## GS Souto II

Diversas Cidades/MG

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

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

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

## Assaí

Brasil



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

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

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





## Casa & Vídeo

Rio de Janeiro/RJ

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

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

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

## You

São Paulo/SP



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

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

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



## Wimo II

Brasil

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

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

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

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

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

<b>Alocação em CRI e em demais ativos imobiliários</b>	No mínimo 67% e no máximo 130% do patrimônio líquido, "PL", investido em CRI e até 33% do seu PL em demais ativos imobiliários.
<b>Definição dos demais ativos imobiliários</b>	<p>Ativos de liquidez e financeiros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe.</li><li>• Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis.</li><li>• 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 &amp; Poor's, Fitch Ratings ou Moody's Investors Service.</li><li>• Derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo o valor do PL da classe.</li></ul> <p>Ativos extraordinários:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>

<p><b>Principais Critérios de Elegibilidade para CRI</b></p>	<p>CRI com lastro em créditos imobiliários pulverizados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se não houve coobrigação: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Concentração máxima de 20% por devedor.</li> <li>○ Loan to Value, “LTV”, máximo de 80%</li> <li>○ Empreendimento com Termo de Verificação de Obra, “TVO” ou Habite-se emitidos.</li> <li>○ Alienação fiduciária de imóveis.</li> </ul> </li> <li>• Se houver coobrigação: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ LTV máximo de 80%.</li> <li>○ Alienação fiduciária, “AF”, de imóveis ou das cotas da desenvolvedora do empreendimento.</li> <li>○ Matrícula dos imóveis com registro de incorporação ou loteamento.</li> <li>○ Razão de Garantia de Carteira mínima de 110%.</li> <li>○ Índice de Cobertura de Serviço de Dívida, “ICSD”, mínimo de 110%.</li> <li>○ Fundo de Reserva equivalente a 3x as próximas PMTs.</li> </ul> </li> </ul> <p>CRI com lastro em dívida corporativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se houver Cessão Fiduciária, “CF”, de créditos imobiliários pulverizados: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ LTV máximo de 80%.</li> <li>○ Alienação fiduciária, “AF”, de imóveis ou das cotas da desenvolvedora do empreendimento.</li> <li>○ Matrícula dos imóveis com registro de incorporação ou loteamento.</li> <li>○ Razão de Garantia de Carteira mínima de 110%.</li> <li>○ Índice de Cobertura de Serviço de Dívida, “ICSD”, mínimo de 110%.</li> <li>○ Fundo de Reserva equivalente a 3x as próximas PMTs.</li> </ul> </li> <li>• Se não houver CF, de créditos imobiliários pulverizados: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faturamento superior a R\$ 75 milhões nos últimos três anos.</li> <li>○ Demonstrações financeiras com Patrimônio Líquido positivo.</li> <li>○ Dívida Líquida/EBITDA inferior a 4,0x nos últimos três anos.</li> <li>○ LTV máximo de 70%.</li> </ul> </li> <li>• Em caso de não atender os requisitos anteriores: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ LTV máximo de 40%.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Definições de LTV e do valor dos ativos em garantia</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Limites de concentração</b></p>	<p>Máximo de 15% do PL por emissão de Ativo Imobiliário.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## DOCUMENTOS E OUTROS FUNDOS DA GESTORA

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

> [Site da Gestora](#)

> [Site da Administradora](#)

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



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

