

ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 40.011.324/0001-40 - Código de negociação: ALZC11

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 40.011.324/0001-40 (“**Fundo**”), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”)** a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância (“**Consulta Formal**”), tendo como ordem do dia, deliberar sobre:

1. A aprovação da 3ª (terceira) emissão, em classe e série únicas, de cotas do Fundo (“**Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição pública das Novas Cotas da 3ª (terceira) Emissão será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme previsto no artigo 26, inciso VII, alínea “(a)”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor (“**Oferta**”).

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta é de, inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“**Montante Inicial da Oferta**”).

Preço de Emissão

O valor de cada Nova Cota será definido por meio do ato particular da Administradora, antes do registro da Oferta perante a CVM, e será fixado tendo em vista o

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas (**“Preço de Emissão”**).

Taxa de Distribuição Primária

Até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), que compreendem os custos da Oferta, tais como taxa de registro da Oferta junto à CVM, taxas da B3, custos com assessores legais e remuneração para o Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável (**“Taxa de Distribuição Primária”**).

Preço de Subscrição

O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (**“Preço de Subscrição”**).

Direito de Preferência

No âmbito da Oferta, os cotistas do Fundo renunciam ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência.

Coordenador Líder

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada, atuará como coordenador líder da Oferta (**“Coordenador Líder”**).

Público-Alvo da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**“Investidores”**).

Registro da Oferta

A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Inicial da Oferta.

Distribuição e negociação

As Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação da Oferta, junto à B3 ou ao escriturador, conforme o caso, à vista e em moeda corrente nacional, com base no pelo Preço de Emissão, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores, das Novas Cotas em bens e direitos, por meio de certificados de recebíveis imobiliários e/ou de cotas de fundo de investimento imobiliário, sem a necessidade da elaboração de laudo de avaliação, cujo valor a elas conferido será o valor de mercado do dia útil imediatamente anterior à data da conferência das referidas cotas ao Fundo

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados para aquisição de ativos compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento, a serem selecionados pela Gestora.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

1.1 A efetivação da Oferta estará sujeita à aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária do **ALIANZA MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.847.063/0001-08 (“**ALZM**”) e do **ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.007.109/0001-72 (“**ALZT**”), enviado para deliberação dos seus cotistas na presente data, a qual tem por objeto deliberar sobre a subscrição e integralização, pelo ALZM e pelo ALZT, das Novas Cotas do Fundo, fundos de investimento administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, e consequente liquidação e tais fundos.

2. A aprovação da aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável à

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

época, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- a. Ser objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160;
- b. No momento da aquisição, tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; e
- c. Possuam previsão de remuneração:
 - i. Pós-fixada indexada ao CDI ou à Selic, com remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI ou da Selic;
 - ii. Pré-fixada, com remuneração mínima ano equivalente ao mínimo da taxa Selic Meta anual nos últimos 3 (três) anos; ou
 - iii. Correção pelo IPCA, IGPM ou INCC acrescido de 5,0% (cinco por cento) ao ano.

3. A aprovação da aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável à época, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- a. Tenham patrimônio líquido total maior ou igual a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- b. Tenham taxa de administração máxima de 2,0% ao ano (sem restrição quanto à taxa de performance).

4. A aprovação da aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável à época, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- a. O fundo adquirido tenha patrimônio líquido total maior ou igual a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- b. O fundo adquirido tenha taxa de administração máxima de 2,0% ao ano (sem restrição quanto à taxa de performance).
- c. A somatória de todos os fundos da gestora não ultrapasse 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5. A aprovação da aquisição, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; e (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; detidos por outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável à época, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que com o valor equivalente:

- a. Quando disponível, ao valor de mercado dos ativos a serem adquiridos ou alienados, identificado em cotação divulgada em mercados organizados de negociação, na data da aquisição ou alienação dos referidos ativos ("Cotação"); ou
- b. Quando não disponível a Cotação:
 - i. A marcação na curva ou a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos a serem adquiridos ou alienados; e/ou
 - ii. O valor patrimonial das cotas de fundos de investimentos a serem adquiridos ou alienados.

6. Aprovação da adequação do Regulamento às disposições aplicáveis da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”); bem como dos seguintes ajustes no referido Regulamento, observado que referida aprovação está condicionada ao encerramento da Emissão e da Oferta referidas no item 1, acima, sendo certo que a alteração do Regulamento se dará por meio de ato particular da Administradora:

6.1 Mudança do público-alvo do Fundo de investidores profissionais para investidores em geral;

6.2 Inclusão de determinados critérios de elegibilidade para aquisição de CRI pelo Fundo, a serem validados pela GESTORA, os quais terão a seguinte redação:

“O GESTOR compromete-se a adotar os seguintes critérios de elegibilidade para aquisição de CRI (“Critérios de Elegibilidade”), os quais serão validados e verificados pelo GESTOR no momento da aquisição de referidos ativos, observado que estes critérios não configurarão, em nenhuma hipótese, regra de enquadramento a ser monitorada pelo ADMINISTRADOR:

- (i) ter sido emitidos por securitizadora registrada na CVM;*
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;*
- (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;*
- (iv) os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser:*
 - (a) pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% por devedor, sendo que:*
 - (I) em operações sem coobrigação (“True Sale”), os seguintes requisitos devem ser atendidos na sua aquisição: (i) Loan to Value (conforme abaixo definido) máximo de 80% (oitenta por cento); (ii) empreendimentos com “TVO” ou “Habite-se” emitidos; (iii) alienação fiduciária de imóveis;*
 - (II) em operações com coobrigação do cedente, os seguintes requisitos devem ser atendidos na sua aquisição: (i) Loan to Value máximo de 80% (oitenta por cento); (ii) alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto; (iii) matrícula dos imóveis em garantia com registro de incorporação ou loteamento; (iv) razão de garantia de carteira mínima de 110% (cento e dez por cento), calculada pela divisão da carteira de recebíveis a valor presente pelo saldo devedor das séries sênior e mezanino; (v) índice de cobertura de serviço de dívida mínimo de 110% (cento e dez por cento), calculado pela divisão do fluxo de recebimentos pelo fluxo de pagamentos programados; (vi) fundo de reserva equivalente às 3x próximas parcelas de pagamento do CRI, caso sejam periódicas;*
 - (b) concentrados, com cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% dos créditos por devedor e o atendimento dos seguintes requisitos no momento de sua aquisição: (i) Loan to Value máximo de 80% (oitenta por cento); (ii) alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto; (iii) matrícula dos imóveis em garantia com registro de incorporação ou loteamento; (iv) razão de garantia de carteira mínima de 110% (cento e dez por cento), calculada pela divisão da carteira de recebíveis a valor presente pelo saldo devedor das séries sênior e mezanino; (v) índice de cobertura de serviço de dívida mínimo de 110% (cento e dez por cento), calculado pela divisão do fluxo de recebimentos pelo fluxo de pagamentos programados; (vi) fundo de reserva equivalente às 3x próximas parcelas de pagamento do CRI, caso sejam periódicas.*
 - (c) concentrados, sem ou com cessão fiduciária de créditos imobiliários em garantia, desde que seja(m) atendido(s), no momento da aquisição, (c.1) os requisitos dos itens (I) a (IV), cumulativamente; ou (c.2) o requisito do item (V), isoladamente:*

- (I) *Faturamento da devedora seja superior a R\$ 75 milhões nos últimos três exercícios fiscais;*
- (II) *Demonstrações financeiras da devedora com Patrimônio Líquido positivo;*
- (III) *Devedora tenha mantido nos três últimos exercícios fiscais a relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 4,0x;*
- (IV) *Loan to Value máximo de 70% (setenta por cento) ou*
- (V) *Loan to Value máximo de 40% (quarenta por cento).*

Para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, “Loan to Value” 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 vendido dos últimos 3 (três) meses, com aplicação de desconto de 50% (cinquenta por cento), e para imóveis em geral é aplicado o desconto de 50% (cinquenta por cento) para o valor do último laudo de avaliação.

Em operações True Sale, o Loan to Value considera apenas o valor do imóvel financiado, sendo este definido pelo valor do contrato de compra e venda, preço médio das vendas dos últimos 3 (três) meses ou último laudo de avaliação, o maior destes, sem aplicação de desconto.”

6.3 Ajuste na política de investimento do Fundo para inclusão de determinados limites de concentração para aquisição de ativos pelo Fundo, a qual terá a seguinte redação:

“Adicionalmente ao previsto no item 3.6 acima, a classe deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 130% (cento e trinta por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários. Ainda, os seguintes critérios de concentração devem ser observados previamente a cada aquisição pela classe, sendo que o ADMINISTRADOR será responsável pelo monitoramento do critério indicado no item “(i)”, e o GESTOR responsável pelo monitoramento dos critérios indicados nos itens “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” abaixo:

- (i) máximo de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo por emissão de Ativo Imobiliário;*
- (ii) máximo de 25% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou do mesmo grupo econômico;*
- (iii) máximo de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 de habitantes; e*
- (iv) máximo de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 de habitantes.”*

6.4 Mudança do capital autorizado da classe única do Fundo para R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora recomenda que a matéria da ordem do dia constante do item “6”, seja aprovada pelos Cotistas presentes na Assembleia Geral Cotistas, a ser realizada por meio de consulta formal. Ademais, a Administradora informa que as alterações em relação à Instrução da Comissão de Valores (ICVM) 175/2023 visam adequar o regulamento de acordo com as novas práticas do mercado

A Administradora entende que os conflitos de interesses constantes da aquisição dos ativos mencionados nas matérias constantes dos itens “1”, “2”, “3”, “4” e “5” acima devem ser abertamente discutidos e deliberados no melhor interesse dos Cotistas. Desta forma, esclarece que se abstém de uma recomendação formal especificamente com relação às matérias constantes dos itens “1”, “2”, “3”, “4” e “5” acima, quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

As matérias indicadas nos itens “1”, “2”, “3”, “4”, “5” e “6” acima, objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto da maioria simples dos Cotistas presentes e que representem, necessariamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo nos termos do §1º do artigo 39 do Regulamento e da regulamentação aplicável.

A Gestora elaborou um material elucidativo de apoio à consulta formal, que está disponibilizado no site da Gestora pelo seguinte link: <https://www.alianza.com.br/Download.aspx?Arquivo=MBRi255WSze5uRaYdm2zTg==&linguagem=pt>

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](https://www.btgpactual.com)