

ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.847.063/0001-08 – Código de Negociação B3: ALZM11 (“ALZM11”)

ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 40.011.324/0001-40 – Código de Negociação B3: ALZC11 (“ALZC11”)

ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.007.109/0001-72 – Código de Negociação B3: ALZT11 (“ALZT11”)

CARTA AOS COTISTAS

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, nas qualidades de Administradora e Gestora, respectivamente, dos fundos ALZM11, ALZC11 e ALZT11, vêm, por meio desta carta, informar aos cotistas e o mercado em geral o que segue:

I. Conforme Termos de Apuração divulgados em 02/12/2024, os Cotistas dos fundos ALZM11, ALZC11 e ALZT11 aprovaram, por meio de Assembleias Gerais de Cotistas (“AGEs”) encerradas no dia 29/11/2024, a aplicação de todos os ativos dos fundos ALZM11 e ALZT11 para subscrever a terceira emissão do fundo de investimento ALZC11, que será oferecido publicamente conforme a Resolução CVM nº 160. As novas cotas do ALZC11 serão emitidas com base no valor patrimonial, perspectivas de rentabilidade ou valor de mercado das cotas existentes. A subscrição será feita com ativos dos fundos ALZM11 e ALZT11, como CRIs, cotas de FIIs e outros ativos, pelo valor de mercado. A operação pode gerar conflito de interesses conforme a Instrução CVM nº 472, e sua eficácia depende do cumprimento das condições da Consulta Formal.

II. Em anexo, apresentamos o Material de Apoio à Consulta Formal, anteriormente divulgado no mesmo dia da convocação destas AGEs, com o cronograma de eventos devidamente atualizado (slide nº 19).

III. Ademais, a Administradora informa que divulgará os próximos passos em breve e manterá os cotistas dos fundos e o mercado em geral devidamente informados sobre os temas aqui abordados.

São Paulo, 03 de dezembro de 2024

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS
S.A. DTVM.**

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.**

MATERIAL DE APOIO À CONSULTA FORMAL
ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

 ALIANZA | ALZC11



03 DE DEZEMBRO DE 2024

- 1 CONSULTA FORMAL SOBRE INCORPORAÇÃO (ALZM, ALZC e ALZT)**
- 2 POR QUE ALZC, E A OPORTUNIDADE EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO
- 3 POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE RÍGIDOS
- 4 PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
- 5 RESUMO

OBJETIVOS DA INCORPORAÇÃO PELO ALZC

Estimados cotistas de ALZC, ALZM e ALZT,

Esta consulta formal de incorporação tem como principal objetivo oferecer-vos uma melhor combinação de risco-retorno, com foco em ativos bem estabelecidos, ganhos de escala e aumento da liquidez de cotas no mercado secundário.

Estamos propondo alterar a estratégia mais ampla de investimentos do ALZM e ALZT, para o foco em crédito imobiliário high yield do ALZC.

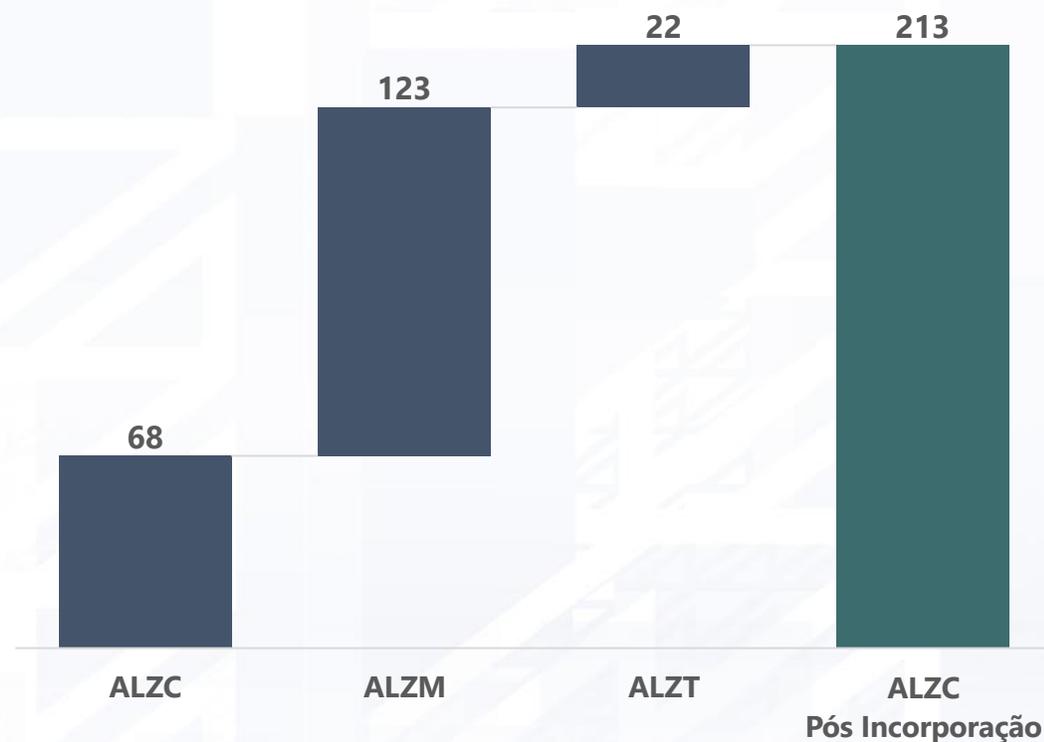
O track record do ALZC evidencia que é possível entregar retornos superiores, com risco bem dimensionado, precificado e gerenciado, através garantias robustas e disciplina de *underwriting*.

Aos cotistas do ALZC, esta incorporação representa uma oportunidade única de alcançar os ganhos de escala necessários para se diferenciar comercialmente, diluir custos fixos e elevar liquidez e precificação das suas cotas.

Nesta apresentação tangibilizaremos os benefícios da incorporação, bem como seu processo e prazos. Em caso de dúvidas, estamos sempre à disposição para atendê-los.

Patrimônio Líquido Pós Incorporações

Em R\$ milhões. Data base set/2024.



APRESENTAÇÃO DOS FUNDOS

Benefícios esperados da incorporação:

Aumento do spread médio de crédito, via maior concentração em oportunidades de CRI high yield (spread mínimo 450bps).

Possibilidade de ganho de capital com FIIs e CRIs, a atualização do custo médio dos ativos do ALZM e ALZT viabilizará sua venda após incorporação com ganho de capital, uma reciclagem de carteira oportuna e valiosa.

Maior diversificação da carteira.

Incremento da liquidez no mercado secundário, que estimamos superar R\$ 250 mil por dia, inicialmente.

Redução do desconto à patrimonial, como efeito do aumento dos rendimentos e da liquidez.

Ganho de escala comercial, possibilitando estruturar e ancorar mais operações de crédito high yield ou aquisições vantajosas no mercado secundário.

Ticker	ALZC11	ALZM11	ALZT11	ALZC11 ALOCAÇÃO ALVO
Mandato	Crédito high yield	Multiestratégia	Crédito high grade e mid risk	Crédito high yield
Patrimônio Líquido (set/24)	R\$ 68 milhões	R\$ 123 milhões	R\$ 22 milhões	R\$ 213 milhões
Rendimento Médio¹	R\$ 1,10/cota	R\$ 0,085/cota	R\$ 0,18/cota	R\$ 1,00/cota
Spread médio da carteira de CRI	IPCA+ 12,5%	IPCA+ 9,2%	IPCA+ 8,1%	IPCA+ 11,0%
Quantidade de Posições²	10 ativos	28 ativos	12 ativos	30 ativos
% da Carteira em CRI e FII³	CRI: 100% FII: 0%	CRI: 45% FII: 55%	CRI: 76% FII: 24%	CRI: 85% FII: 15%
Cota Patrimonial (set/24)	R\$ 100,18/cota	R\$ 8,07/cota	R\$ 44,13/cota	R\$ 100,18/cota
P/VP	0,92x	0,90x	0,82x	-
Liquidez Média Diária 10M24	R\$ 48 mil	R\$ 207 mil	R\$ 3 mil	+R\$ 258 mil
Cotistas (set/24)	175	12.022	668	+12.800

¹ Rendimento médio dos últimos 12 meses em relação à cota patrimonial.

² Ativos com alocação superior a 1% do PL, exceto caixa.

³ Desconsidera o caixa do fundo.



CRESCIMENTO E AUMENTO DA DIVERSIFICAÇÃO

Foco no aumento da diversificação

Alianza assumiu a gestão do ALZC em fevereiro de 2024, quando o fundo ainda detinha 19% em Caixa, como efeito das amortizações dos CRIs à época.

Em jul/24 foi concluída a 2ª oferta pública de emissão de cotas, realizada com investidores profissionais, que captou com sucesso R\$ 29MM.

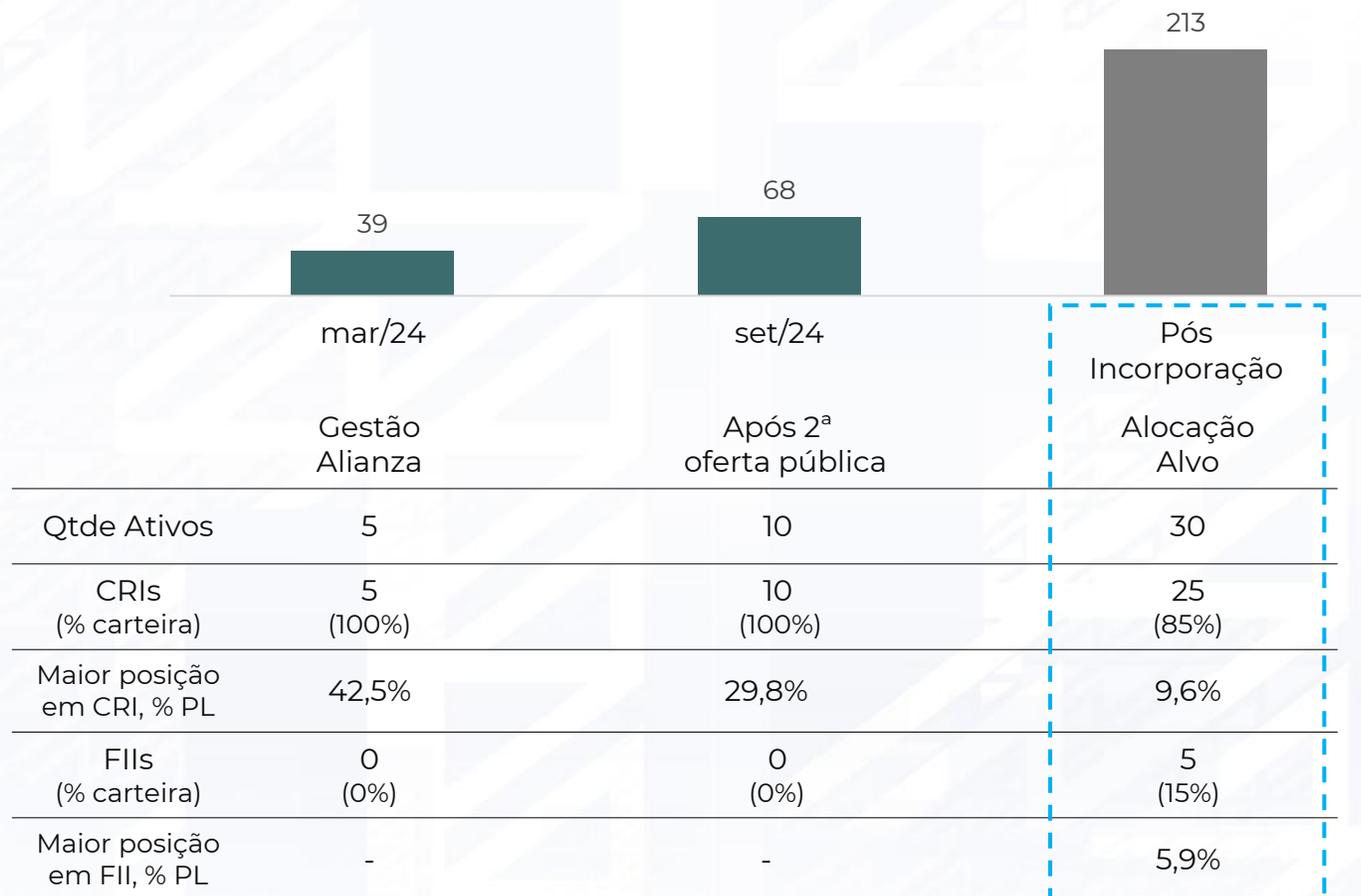
Até out/24, o foco da gestão foi alocar o novo capital, focando especialmente em estruturas proprietárias ou de parceiros, atingindo os 10 ativos atuais.

Após a incorporação em jan/25, os cotistas de todos os fundos passarão a contar com um portfólio diversificado.

Nossa alocação alvo será de 25 CRIs, uma quantidade que possibilita monitoramento minucioso e recorrente dos ativos investidos, além oferecer os benefícios da diversificação.

Evolução do Patrimônio Líquido do ALZC

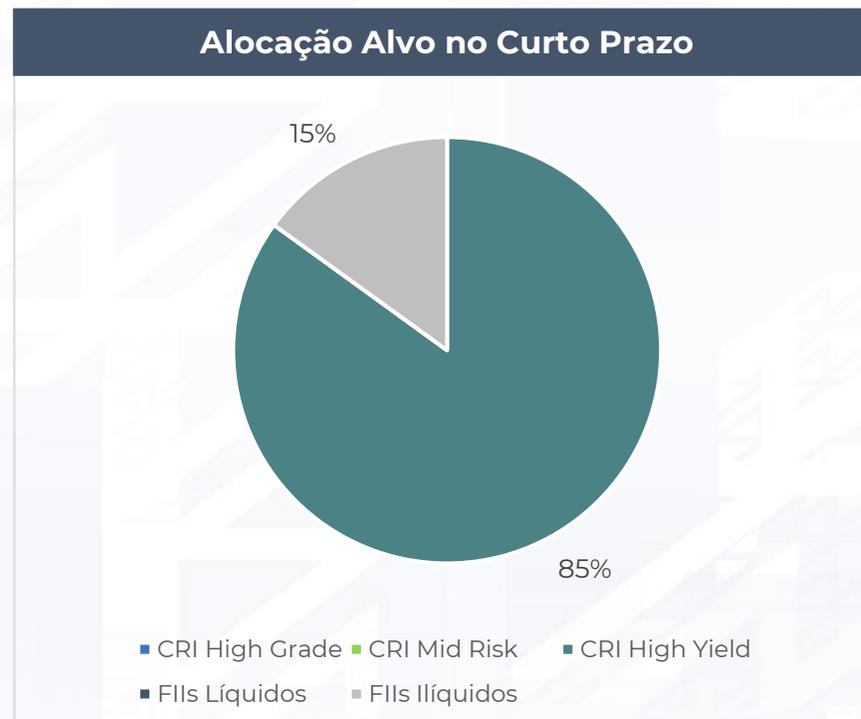
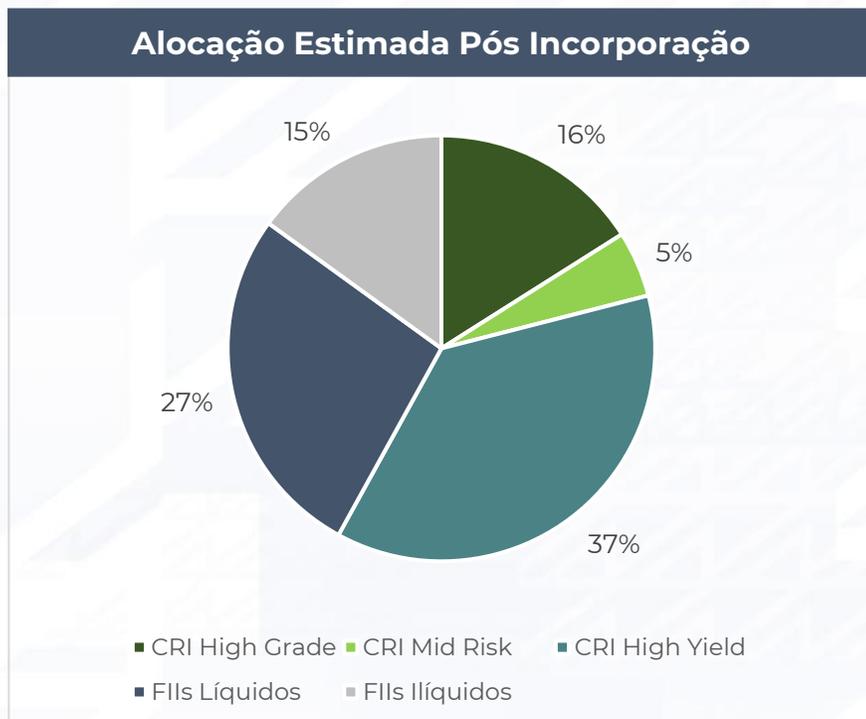
Em R\$ milhões



CARTEIRA PÓS INCORPORAÇÃO E ALOCAÇÃO ALVO

Após a incorporação, a gestão realizará a venda no curto prazo dos FIIs líquidos e dos CRIs high grade, com o objetivo de alocar em crédito high yield, conforme pipeline de estruturação proprietária e de parceiros.

- Com aumento da **concentração em crédito high yield** estimamos rendimentos recorrentes superiores a **R\$ 1,00/cota**.



LIQUIDEZ, VALOR DE COTA E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Maior liquidez após a incorporação

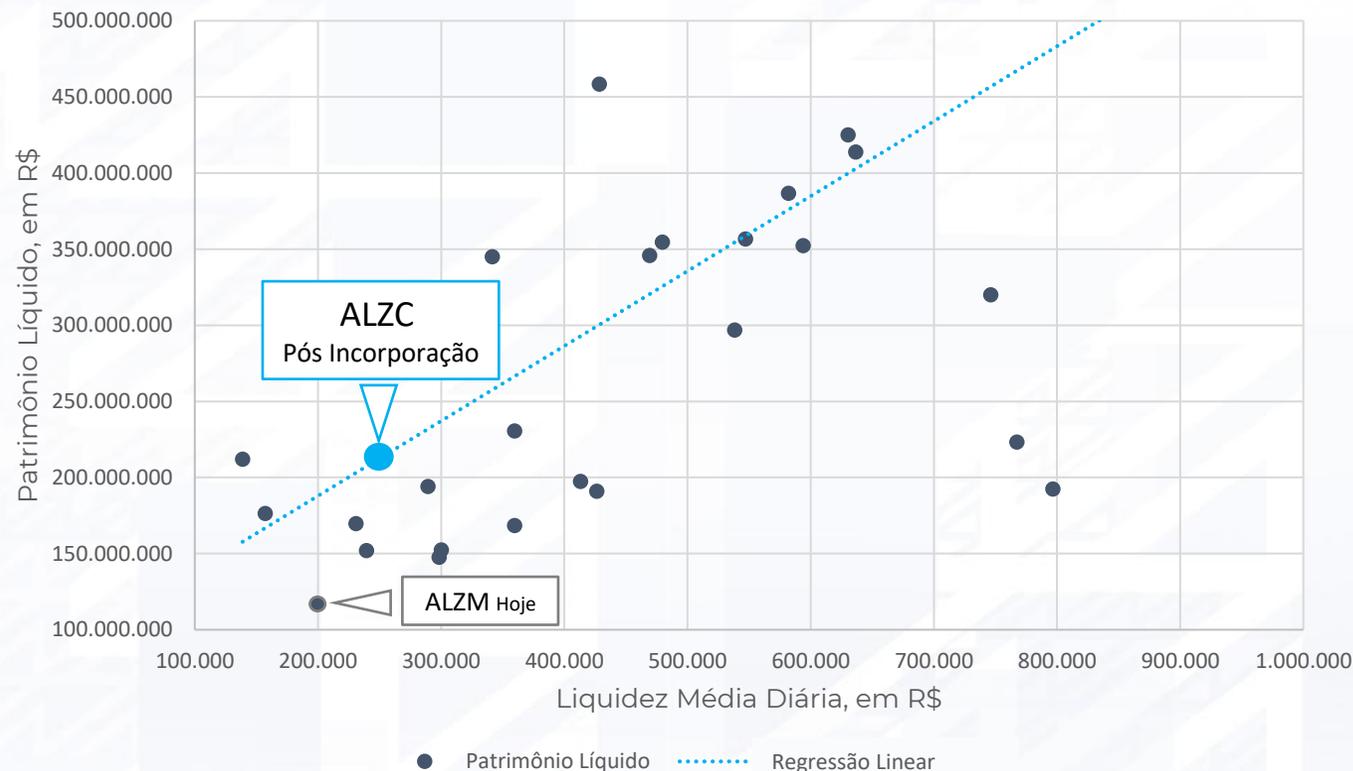
Investidores serão beneficiados pelo aumento da liquidez:

- Estimamos que a liquidez média diária seja de pelo menos R\$ 250 mil, inicialmente.
- Em termos mensais, é equivalente a 2,3% do Patrimônio Líquido/mês.

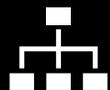
Aumento da liquidez e eventual entrada no IFIX melhorarão a precificação da cota a mercado:

- Em set/24, o ALZC e ALZM eram negociados a P/VP de 0,92x e 0,94x, respectivamente. Avaliamos os descontos como excessivos, considerando que entregam um dividend yield dos últimos 12 meses superior a 13,0% a.a.
- ALZT atualmente é negociado a 0,81x, muito em função de sua baixa liquidez média diária (em torno de 3 mil)/dia.

FII's de CRI | Liquidez Média Diária x Patrimônio Líquido
Patrimônio Líq. entre R\$ 100-500MM e Liquidez Méd. Diária entre R\$ 0,1-1MM



- 1 CONSULTA FORMAL SOBRE INCORPORAÇÃO (ALZM, ALZC e ALZT)
- 2 **POR QUE ALZC, E A OPORTUNIDADE EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
- 3 POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE RÍGIDOS
- 4 PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
- 5 RESUMO



RACIONAL CRÉDITO ESTRUTURADO



Crescente demanda a crédito estruturado por projetos e empresas de todos os portes

- Funding bancário da poupança ao mercado imobiliário tem sido insuficiente e dado preferência a grandes empresas,
- Empreendedores tem buscado maior flexibilidade via operações de crédito estruturado,
- Pequenas e médias empresas tem acessado cada vez mais o Mercado de Capitais,
- Volume emitido de CRIs high yield tem sido superior à capacidade de reinvestimento e captação de FIIs,

CRIs high yield permitem combinar maior remuneração média com garantias e estruturas robustas

- ALZC foca em operações com subordinação e garantias reais, como AF de imóveis e AF cotas de SPE do projeto.
- A estruturação proprietária permite adicionar:
 - Garantias conforme critérios de elegibilidade
 - Mecanismos de governança que asseguram proteções ao credor e customização ao devedor

ALZC diferencia-se ao atender este nicho com originação e estruturação próprias, para entregar elevado retorno, com riscos bem precificados e gerenciados.

TRACK RECORD DO ALZC

Performance superior e resiliente desde seu início, mesmo em períodos de stress, como períodos de inflação e deflação de 2021 e 2022.

- Desde o início entregou **rendimentos mensais na média de 1,16 R\$/cota**.
- **Retorno total da cota patrimonial foi de 45,6%**, com *spread* de 28,5%, 12,1% e 10,8% sobre CDI, IPCA+5% e IFIX, respectivamente.
- O rendimento inferior referente a dez/23 foi devido ao pagamento taxa de performance, voltando à normalidade nos meses seguintes.

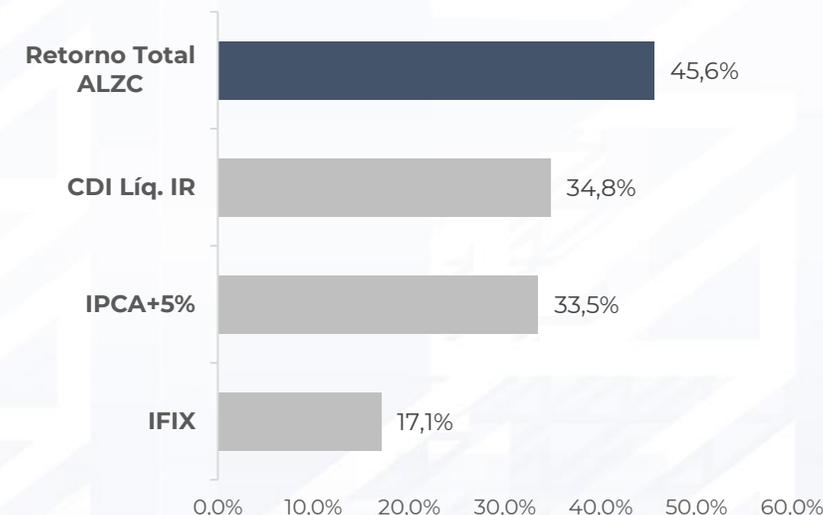
Rendimentos Apurados e Dividend Yield Anualizado

Desde o início, entre jul/21 e set/24



Retorno Total | vs. IFIX, CDI e IPCA+5%

Desde o início, entre jul/21 e set/24



Fonte: Quantum, Alianza. ¹ Líquido de 15% de IR.

Fonte: Quantum, Alianza.



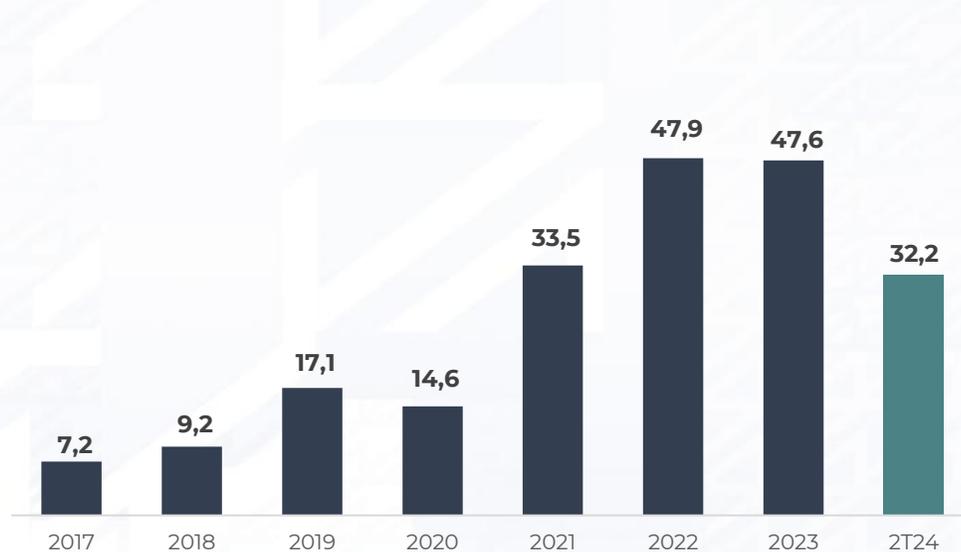
CRÉDITO IMOBILIÁRIO NO CONTEXTO DO MERCADO DE CAPITALIS

Mercado de Capitais possui papel relevante como fonte de **financiamento de longo prazo**, representando **5,5% do PIB em 2T24**.

- **2017-2023: volume de emissões de CRI** apresentou forte crescimento anual de **45,8% ao ano**.
- Em 2023, por exemplo, as **emissões de CRI** (R\$ 47,6 bi) representaram **12,0% de todos os ativos de renda fixa** emitidos (R\$ 396,9 bi).

CRIs | Volume de Emissões

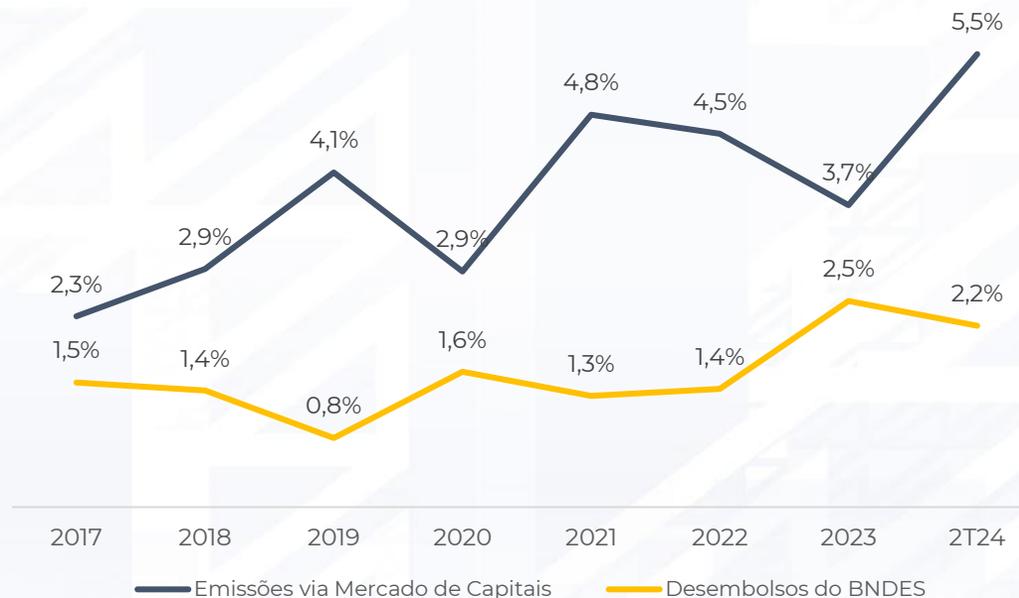
Em bilhões de R\$



Fonte: B3.

Crédito em % do PIB

Emissões via Mercado de Capitais Vs. Desembolsos do BNDES



Fonte: BNDES, ANBIMA.

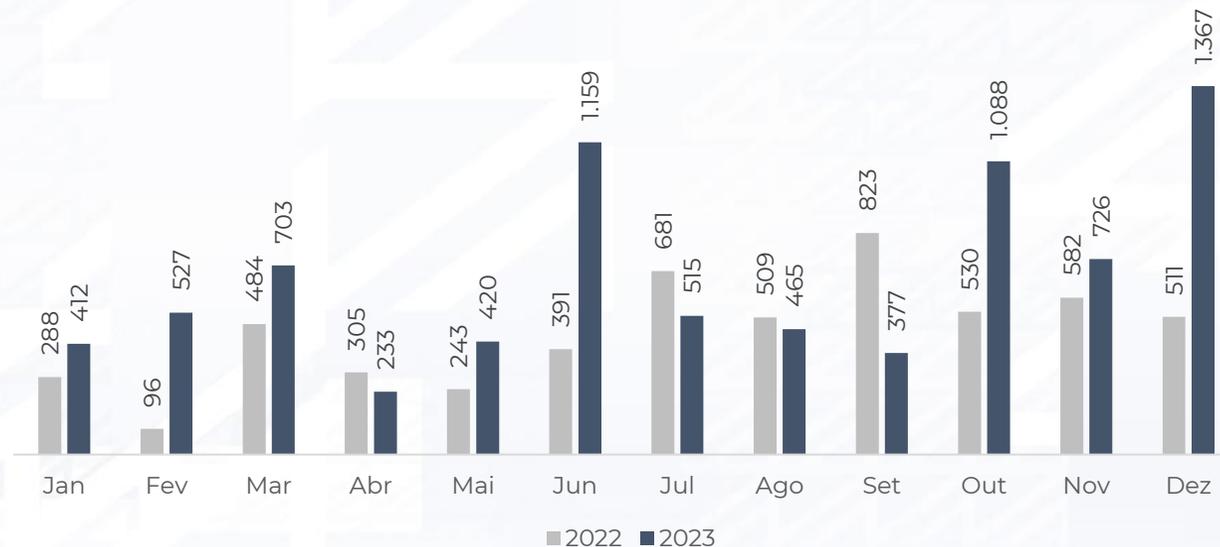
HISTÓRICO DE EMISSÕES DE CRÉDITO HIGH YIELD

Entre 2022 e 2023 foram emitidos R\$ 13,4 bi em Crédito High Yield, equivalente a 14,2% do total das emissões de CRI no período.

- R\$ 10,8 bi em 414 séries de CRI IPCA, INCC ou IGP-M com spread superior a +9,50% a.a., com volume médio de R\$ 26,1MM.
- R\$ 2,6 bi em 77 séries de CRI DI com spread médio de +5,0% a.a., com volume médio de R\$ 33,8MM.

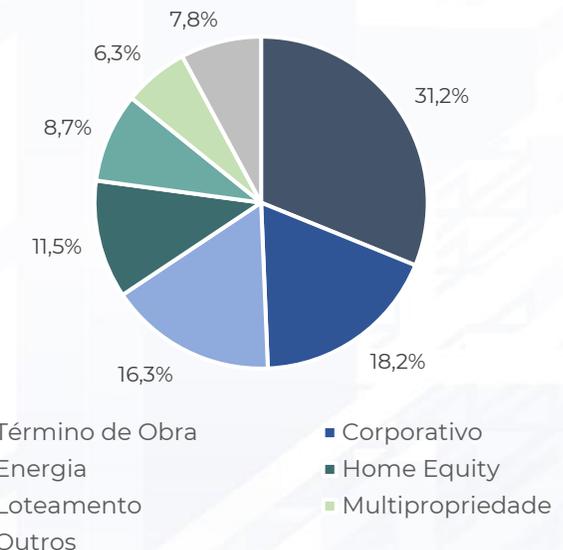
Ao ano, os principais **FIs de Crédito HY** demandam cerca de R\$ 4,6 bilhões¹ em novos CRI, **assegurando destino a cerca de 70% das emissões²**.

Volume de Emissões de Crédito High Yield
Em R\$ milhões



Fonte: B3.

Principais Tipos de Crédito High Yield



Fonte: Alianza.

¹ Considerando *duration* de 4 anos e, conforme slide a seguir, PL do segmento de FIs de Crédito HY de R\$ 18,4 bilhões.

² Média de emissões de Crédito HY entre 2022 e 2023, equivalente a R\$ 6,7 bilhões.

MERCADO DE FIIs DE CRÉDITO HIGH YIELD

NO MERCADO DE FIIs DE CRÉDITO HIGH YIELD, VEMOS QUE **HÁ ESPAÇO RELEVANTE PARA NOVOS ENTRANTES COM ORIGINAÇÃO PRÓPRIA, PROCESSOS ROBUSTOS E DISCIPLINA DE UNDERWRITING.**

- Mercado (FIIs B3) possui 22 FIIs de Crédito HY, com PL > R\$ 100MM, que compõem um Patrimônio Líquido total de cerca de R\$ 20,6 bilhões.
- Oferta sólida e crescente de operações de crédito high yield, superior à capacidade de reinvestimento dos FIIs de crédito high yield existentes.
- **Após a incorporação, o ALZC estará entre os 20 maiores FIIs B3 de crédito high yield da indústria.**

FIIs de Crédito High Yield com PL acima de R\$ 100MM | Ref. set/24

Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido, R\$MM	Market Cap, R\$MM	Liquidez Méd. Diária, R\$MM	DY LTM da Cota Patrimonial	P/VP
KNHY	Kinea	2.837,6	2.997,2	4,6	13,00%	1,06
HCTR	Hectare	2.471,6	653,0	1,3	3,97%	0,26
RECR	REC	2.457,3	2.192,3	2,7	10,89%	0,89
VGIR	Valora	1.421,3	1.431,8	4,0	13,16%	1,01
DEVA	Devant	1.397,2	518,3	1,2	6,26%	0,37
RBRY	RBR	1.246,6	1.229,7	4,2	12,10%	0,99
URPR	Urca	1.194,6	944,6	1,6	12,24%	0,79
MCHY	Mauá	1.075,7	978,7	3,2	14,01%	0,91
VGIP	Valora	1.072,5	1.004,4	2,1	11,09%	0,94
CVBI	VBI	1.032,0	984,9	2,6	11,66%	0,95
RZAK	Riza	780,2	695,3	2,4	14,57%	0,89
HABT	Habitat	774,9	702,9	1,5	12,75%	0,91
CACR	Cartesia	476,9	515,6	1,4	16,71%	1,08
BARI	Bari	425,1	360,5	0,6	10,26%	0,85
SNCI	Suno	413,8	382,2	0,6	11,72%	0,92
PORD	Polo	356,6	324,7	0,5	11,69%	0,91
VSLH	R Capital	327,1	104,5	0,2	4,38%	0,32
ALZC	Alianza	213,0	196,0	0,3	13,52%	0,92
KIVO	Kilima	197,5	175,6	0,4	13,92%	0,89
RBHY	Rio Bravo	176,3	162,5	0,2	13,16%	0,92
ARRI	Átrio	168,4	173,5	0,4	13,88%	1,03
NCHB	Nextcap	152,0	138,9	0,2	12,18%	0,91
GCRI	Galápagos	130,3	97,4	0,2	12,13%	0,75

Fonte: Quantum, Alianza.

ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA E ÚLTIMAS EMISSÕES

A estruturação proprietária traz diversas vantagens ao FII de crédito high yield, pois:

- Provê operações exclusivas ao fundo, diferenciando-se, e assegura o reinvestimento.
- Operações são concebidas atendendo rigorosos critérios de estruturação e elegibilidade das garantias.
- Assegura controle do fundo à operação ao longo de sua vida, caso necessite de ajustes.

Todas as operações a seguir foram estruturadas pela Alianza e investidas pelo ALZC.

CRI Tribeca	
Código IF	23F2474864
Série	Única
Volume	R\$ 27,8MM
Indexador	IPCA
Spread	10,00%
Emissão	27/06/23
Vencimento	15/10/26

CRI MLPar	
Código IF	24A1638854
Série	Única
Volume	R\$ 20,4MM
Indexador	IPCA
Spread	12,00%
Emissão	16/01/24
Vencimento	17/12/28

CRI Scopel			
Código IF	24G2759412	24G2759413	24G2759414
Série	Sênior	Mezanino	Subordinada
Volume	R\$ 30,0MM	R\$ 12,5MM	R\$ 7,5MM
Indexador	IPCA	IPCA	IPCA
Spread	10,00%	14,00%	0,00%
Emissão	29/08/24	29/08/24	29/08/24
Vencimento	21/08/34	21/08/34	21/08/34

CRI Roselândia		
Código IF	24J2539958	24K1299205
Série	Sênior	Subordinada
Volume	R\$ 32,0MM	R\$ 8,0MM
Indexador	IPCA	IPCA
Spread	12,00%	0,00%
Emissão	01/11/2024	01/11/2024
Vencimento	25/11/36	25/11/36

- 1 CONSULTA FORMAL SOBRE INCORPORAÇÃO (ALZM, ALZC e ALZT)
- 2 POR QUE ALZC, E A OPORTUNIDADE EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO
- 3 POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE RÍGIDOS**
- 4 PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
- 5 RESUMO

PRINCIPAIS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Seguindo as boas práticas de formalizar critérios de elegibilidade, **propomos incluir os seguintes critérios no Regulamento do ALZC:**

CRI com lastro em créditos imobiliários pulverizados

Se não houver coobrigação:

- Concentração máxima de 20% por devedor.
- Loan to Value¹ máximo de 80%.
- Empreendimentos com “TVO” ou “Habite-se” emitidos.
- Alienação fiduciária de imóveis.

Se houver coobrigação:

- Loan to Value máximo de 80%.
- Alienação fiduciária de imóveis ou das cotas da empresa 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 mínimo de 110%.
- Fundo de Reserva equivalente às 3x próximas PMTs.

¹ 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.

CRI com lastro em dívida corporativa

Se houver cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados:

- Loan to Value máximo de 80%.
- Alienação fiduciária de imóveis ou das cotas da empresa 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 mínimo de 110%.
- Fundo de Reserva equivalente às 3x próximas PMTs.

Se não houver cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados, ou se houver e não atender os requisitos anteriores:

- 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 3 anos;
- Loan to Value máximo de 70%;
ou
- Loan to Value máximo de 40%.

OUTROS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Seguindo as boas práticas de formalizar critérios de elegibilidade, **propomos incluir os seguintes critérios no Regulamento do ALZC:**

Limites de concentração

Limites por classe de ativo, em relação ao Patrimônio Líquido:

- Mínimo de 67% em crédito de natureza imobiliária.
- Até 130% em crédito de natureza imobiliária.
- Até 33% em demais classes de ativos.

Limites por ativo, em relação ao Patrimônio Líquido:

- Até 15% por emissão de ativo imobiliário.
- Até 25% por ativo cujo lastro provenha de empreendimentos desenvolvidos por mesma empresa ou grupo econômico.
- Até 20% por ativo cujo lastro provenha de empreendimentos num mesmo município com até 1 milhão de habitantes.
- Até 40% por ativo cujo lastro provenha de empreendimentos num mesmo município com mais de 1 milhão de habitantes.

Adição de novos ativos na política de investimentos

Ativos de crédito com natureza imobiliária adicionados:

- Letras imobiliárias garantidas.
- Debêntures.
- Notas promissórias.
- Notas comerciais.

Outros critérios de elegibilidade

Requisitos mínimos do emissor e governança:

- Ter sido emitido por Securitizadora Qualificada.
- A liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM.
- Tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente.

- 1 CONSULTA FORMAL SOBRE INCORPORAÇÃO (ALZM, ALZC e ALZT)
- 2 POR QUE ALZC, E A OPORTUNIDADE EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO
- 3 POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE RÍGIDOS
- 4 **PROCESSO DE INCORPORAÇÃO**
- 5 RESUMO

PROCESSO INDICATIVO

Milestones importantes:

A incorporação será coordenada e executada pelo BTG, o Administrador dos fundos envolvidos.

Em 02/12/24 foram publicados os resultados das consultas formais dos fundos ALZT, ALZM e ALZC, com aprovação das matérias:

- Emissão de novas cotas pelo ALZC.
- Aquisição de cotas do ALZC pelos fundos ALZM e ALZT, com seus próprios ativos.

Importante também se atentar às próximas comunicações oficiais dos fundos pelo BTG. Em especial ao início do prazo para envio do custo médio pelos cotistas ao portal do BTG.

Data	Etapa
14/11/24	Publicação das Consultas Formais (15 dias corridos).
02/12/24	Divulgação dos Termos de Apuração com resultados das consultas
13/12/24 (estimado)	Publicação indicando data para suspensão de negociação dos fundos ALZM e ALZT
20/12/24 (estimado)	Último dia de Negociação dos fundos ALZM e ALZT
27/12/24 (estimado)	Início do envio, pelos investidores, do custo médio dos fundos ALZM e ALZT ao BTG
23/01/25 (estimado)	Término do prazo para envio do custo médio
17/01/25 (estimado)	Divulgação da cota patrimonial de dez/24 dos fundos ALZM, ALZC e ALZT.
20/01/25 (estimado)	Abertura da oferta do ALZC.
27/01/25 (estimado)	Encerramento da oferta
30/01/25 (estimado)	Transferência dos ativos ao ALZC ALZM e ALZT recebem cotas do ALZC
06/02/25 (estimado)	Divulgação do valor amortizado e proporção da entrega de cotas
18/02/25 (estimado)	Apuração do lado da Administradora do custo médio e liquidação
20/02/25 (estimado)	Encerramento dos fundos ALZM e ALZT

ETAPAS DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO

A INCORPORAÇÃO ACONTERÁ EM 3 FASES, **APÓS A APROVAÇÃO DAS CONSULTAS FORMAIS**, TENDO COMO PRINCIPAIS MILESTONES:

(1) EMISSÃO DE COTAS E ENVIO DO CUSTO MÉDIO; (2) AQUISIÇÃO DOS ATIVOS DO ALZM E ALZT; (3) CONSOLIDAÇÃO E ENCERRAMENTO.



RELAÇÃO DE TROCA & CRONOGRAMA ESTIMADO

Definição da relação de troca de cotas

ALZC, “Fundo Incorporador”, adquirirá todos os ativos do ALZM e ALZT, “Fundos Incorporados”, com dação de cotas de ALZC em pagamento, via emissão de cotas.

O preço de aquisição dos ativos por cotas será definido proporcionalmente às cotas patrimoniais dos fundos. Esta relação de cota será definida com base no Patrimônio Líquido dos fundos em dez/24.

A relação de troca de cotas será por fundo. A direita apresentamos exemplo indicativo:

Cálculo da relação de troca de cotas patrimoniais

As novas cotas ALZC serão emitidas proporcionalmente ao Patrimônio Líquido dos Fundos Incorporados.

Se a incorporação fosse referente a set/24, cada cota de ALZM e de ALZT receberia, respectivamente, 0,08x e 0,44x cotas de ALZC.

FII's	Patrimônio Líq. R\$	Qtde de Cotas	Cota Patrimonial R\$/cota	Relação de Troca	Novas Cotas de ALZC
ALZM set/24	122.568.485	15.180.540	8,07	0,08x	1.223.483
ALZT set/24	22.167.440	500.000	44,33	0,44x	221.276
ALZC set/24	68.163.674	680.412	100,18	-	-
ALZC Pós Incorporação	212.899.599	2.125.171	100,18	-	-

CONVERSÃO & CÁLCULO DE CUSTO MÉDIO

Exemplo de novo custo médio a cotistas do ALZM

Os cotistas do ALZM receberão cotas do ALZC e, com isso, haverá alteração em seu custo médio. Abaixo segue um exemplo de como seria a atualização do custo médio:

Exemplo do ALZM		Novo Custo Médio do ALZM	
Cotas (1)	1.000	Relação de Troca de Exemplo (4)	0,080596x
Custo médio de aquisição (2)	R\$ 10,00	Qtde de novas cotas do ALZM11 (5) = (1) x (4)	80,596
Custo de Aquisição (3) = (1) * (2)	R\$ 10.000,00	Custo Médio de Aquisição Atualizado (6) = (3) / (5)	R\$ 124,08

Neste exemplo, foram convertidas 80 cotas e restou a fração de 0,596 cota. A fração foi considerada no cálculo do custo médio atualizado, mas, **conforme explicação à direita, o cotista recebe o equivalente da fração em dinheiro.**

Conversão das frações de cotas

As frações equivalentes de cotas do ALZM e ALZT, de todos os cotistas, serão somadas e vendidas pelo Fundo Incorporador (ALZC) na B3, via leilão, ao valor de mercado.

O valor proporcional da venda das frações será creditado na conta corrente de cada detentor.

O processo será realizado automaticamente e não será necessária qualquer ação do cotistas. Maiores orientações a respeito serão oportunamente comunicadas ao mercado pela Administradora.

- 1 CONSULTA FORMAL SOBRE INCORPORAÇÃO (ALZM, ALZC e ALZT)
- 2 POR QUE ALZC, E A OPORTUNIDADE EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO
- 3 POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE RÍGIDOS
- 4 PROCESSO DE INCORPORAÇÃO
- 5 **RESUMO**



TAKEAWAYS



- Incorporação dos fundos proporcionará diversos benefícios a todos os cotistas, como retornos superiores, diluição de custos fixos, maior liquidez e diversificação.
- Foco na estratégia de crédito high yield, com boas garantias e disciplina em *underwriting*.
- Critérios de elegibilidade conservadores previstos em Regulamento, na Política de Investimentos.
- Ganho de escala comercial permite ancorar estruturações proprietárias.
- Cotistas precisam ficar atentos aos seguintes *milestones*:
 - Término da Consulta Formal em 29/11/24.
 - Início do prazo para envio do custo médio ao BTG, a ser indicado via Fato Relevante.
 - Conclusão do processo de incorporação até 31/01/25 (estimado).



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

 +55 11 3073 1516

 contato@alianza.com.br

 [AlianzaInvestimentos](#)

 www.alianza.com.br

 [AlianzaInvestimentos](#)

 [AlianzaInvestimentos](#)

