

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 3ª (terceira) emissão, em série única, do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário

Esta ficha contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na oferta e/ou nas cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas.	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 80,62 (oitenta reais e sessenta e dois centavos) por cota, sem considerara taxa de distribuição primária.	Seção 2.5
a.2.1) Preço por cota	R\$ 84,00 (oitenta e quatro reais) por cota, considerando o preço unitário, acrescido da taxa de distribuição primária, correspondente a R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos) por cota.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 349.931.110,00 (trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e dez reais), sem considerar a taxa de distribuição primária.	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.7
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Ofertado.	Seção 2.7
Qual mercado de negociação?	Segmento listado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	Seção 2.4
Código de negociação	AURB11	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
B. Outras informações		
Emissor	Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Classe de cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Seção 14.1
Gestor	Alianza Gestão de Recursos Ltda. CNPJ: 21.950.366/0001-00 Página eletrônica: https://alianza.com.br/	Seção 14.1
Coordenador Líder da Oferta	Br Partners Banco de Investimento S.A. CNPJ: 13.220.493/0001-17 Página eletrônica: https://brpartners.com.br/	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos nos Capítulos III e IV do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A Alianza é uma gestora de recursos focada exclusivamente em investimentos imobiliários. Fundada em 2011 e com sede em São Paulo, a companhia atua em todo o Brasil e conta com uma equipe multidisciplinar com experiência nos mercados imobiliário e financeiro. Atuando tanto na aquisição de ativos performados quanto no desenvolvimento de projetos imobiliários desde a sua concepção, a Alianza conta com mais de R\$ 3,0 bilhões em investimentos em propriedades comerciais, logísticas, de renda urbana, data-center e residenciais, realizados em diversos estados brasileiros, bem como, investimentos estratégicos em CRIs e/ou cotas de FIIs.	Seção 15
Informações sobre o administrador	O BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 62 bilhões sob administração e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado (fev/2023). A empresa consolidou seu crescimento neste	Seção 15

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
	mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental: O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores a acontecimentos pode causar um efeito adverso sobre o valor dos investimentos, impactando a rentabilidade dos ativos ou de suas cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Riscos institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação podem vir a ser suportados pelo Fundo, dentre eles quanto à receita, às alterações nos valores dos aluguéis, vacância e dependendo do setor, as receitas poderão variar consideravelmente em função da época.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores dos recebíveis (locações e dívidas) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar com o Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com os locatários dos empreendimentos imobiliários que o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda das Cotas.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há valor mínimo ou máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: divisão igualitária e sucessiva. Oferta Institucional: de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder, observadas as formas de comunicação indicados nos Termos de Aceitação da Oferta e nas Ordens de Investimento.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em Fundos BTG Pactual” e na sequência “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: https://brpartners.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Nossas Transações”, “Ofertas Públicas”, “3ª (Terceira) Emissão do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário (FII AURB11 3ª Emissão)”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada);</p> <p>Gestora: https://alianza.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos”, “AURB11”, “Documentos”, “Fatos relevantes, comunicados ao mercado, atas, assembleias e outros” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada); e</p>	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	<p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BR Partners Banco de Investimento S.A.	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, por meio de termo de adesão ao contrato de distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 11.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	14 de novembro de 2023 a 05 de dezembro de 2023 para a primeira data de liquidação. 12 de dezembro de 2023 a 28 de março de 2024 para a segunda data de liquidação.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da oferta, qual seja, 28 de setembro de 2023.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	07 de dezembro de 2023 para a primeira liquidação. 01 de abril de 2024 para a segunda liquidação	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	11 de dezembro 2023 e 04 de abril de 2024.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva data de liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da autorização da B3.	Seção 7.1