



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE COTAS DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta lâmina 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	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nas Novas 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.
	<input type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas 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.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,56 (dez reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 528.000.000,00 (quinhentos e vinte e oito milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	Não.	Capa do Prospecto
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código de Negociação das Cotas: ALZR11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA 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: www.btgpactual.com/asset-management	Capa do Prospecto
Gestor	ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 21.950.366/0001-00 Página Eletrônica: https://alianza.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a Política de Investimentos da Classe, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA . Não obstante ao disposto acima, a Oferta conta um pipeline indicativo de ativos alvo, conforme disposto na seção 3.1 do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“ <i>Alianza</i> ”) é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente em investimentos imobiliários no Brasil. Atualmente, conta com R\$ 3,7 bilhões em ativos sob gestão, alocados em edifícios comerciais, galpões logísticos, imóveis de varejo <i>big box</i> e fundos imobiliários. Hoje, seus investidores somam mais de 173.000 pessoas físicas, fundos de fundos imobiliários, entidades de previdência complementar, <i>family offices</i> brasileiros e investidores institucionais globais.	Seção 16 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	<p>A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, controlada integral do BANCO BTG PACTUAL S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, atualmente, administra aproximadamente R\$ 1.087.704.000.000,00 (um trilhão, oitenta e sete bilhões e setecentos e quatro milhões de reais) (ANBIMA, outubro/2025), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.</p>	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo: Investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, o que pode dificultar a compra e venda de imóveis. Existe risco de variação no valor e rentabilidade dos ativos, de acordo com flutuações de preços, cotações de mercado e critérios para precificação de ativos.	<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. Risco de crédito: Bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.	<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 relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário: Acirramento da competição pode ocasionar aumento do custo de aquisição dos imóveis ou inviabilizar algumas aquisições. A competição pode afetar margem das operações, acarretando aumento no índice de vacância, redução nos valores de aluguel e aumento dos custos de manutenção.	<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 vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: Imóveis poderão não ter sucesso na contratação de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir, 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
5. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental: Mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos.	<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	<p>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.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
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 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	10 Cotas, correspondente a R\$ 105,60, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os Investidores deverão formalizar o seu Documento de Aceitação indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<p><u>Oferta Não Institucional</u>: Proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicados nos Documentos de Aceitação.</p> <p><u>Oferta Institucional</u>: Discrecionalmente pelo Coordenador Líder, conjuntamente com Gestora e Administradora.</p>	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Documentos de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo da Oferta ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
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 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora:</p> <p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder:</p> <p>www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora:</p> <p>https://alianza.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos”, “ALZR11”, “Documentos”, “Fatos relevantes, comunicados ao mercado, atas, assembleias e outros” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM:</p> <p>https://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 clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>B3:</p> <p>www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);</p> <p>Participantes Especiais:</p> <p>Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	Seção 14 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 14.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	Para a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente à carta convite a ser disponibilizada no <i>website</i> da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	1º período de coleta de intenções de investimento: 20/01/2026 a 27/02/2026; 2º período de coleta de intenções de investimento: 05/03/2026 a 31/03/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	12 de janeiro de 2026, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Data de Divulgação do 1º período de coleta de intenções de investimento: 03 de março de 2026; e Data de Divulgação do 2º período de coleta de intenções de investimento: 02 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Data de Liquidação do Direito de Preferência: 02 de fevereiro de 2026; Data de Liquidação das Sobras e do Montante Adicional: 19 de fevereiro de 2026; Data estimada de Liquidação do 1º período de coleta de intenções de investimento: 04/03/2026; e Data estimada de Liquidação do 2º período de coleta de intenções de investimento: 06/04/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme data definida no formulário de liberação, depois da obtenção de autorização da B3.	Seção 7.1 do Prospecto

