



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 6ª (sexta) emissão, em série única, do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

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	X	perda do principal	Seção 4
		responsabilidade ilimitada	
	X	falta de liquidez	Seção 4
	X	produto complexo	Seção 4
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.	Seção Capa
a.1) Quantidade ofertada	2.350.000 (dois milhões, trezentas e cinquenta mil) cotas.	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos)* * sem considerar a taxa de subscrição primária da Oferta correspondente a R\$ 1,00 (um real), totalizando R\$ 106,90 (cento e seis reais e noventa centavos) por cota, a ser pago pelos investidores.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$248.865.000,00 (duzentos e quarenta e oito milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais), sem considerar a taxa de subscrição primária da Oferta.	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Sim, 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.6



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Qual mercado de negociação?	Ambiente de bolsa da B3.	Seção 2.4
Código de negociação	ALZR11.	Seção Capa
B. Outras informações		
Emissor	ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Única	Seção Capa
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Seção 14
Gestor	ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 21.950.366/0001-00 Página eletrônica: https://alianza.com.br/	Seção 14

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O objetivo do Fundo é a obtenção de ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, definidas no artigo 10 do Regulamento; e (ii) indiretamente em: (a) ações ou cotas de sociedade de propósito específico; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.	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 já construídos quanto no desenvolvimento de projetos imobiliários desde a sua concepção, contamos 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.	Seção 16.5
Informações sobre o administrador	O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("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\$ 56 bilhões sob administração (fev/2023). A empresa consolidou seu crescimento neste 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.	Seção 16.5

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



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
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
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16.2
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Público em geral	Seção 2.3
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 integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) cota, equivalente a R\$ 105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Os cotistas (ou terceiros cessionários) deverão formalizar ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e os demais Investidores celebrar termo de aceitação ou enviar ordem de investimento, conforme o caso, junto a uma Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: proporcional ao montante de cotas indicado no termo de aceitação da Oferta. Oferta Institucional: de forma discricionária, pelo Coordenado Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	O Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta informarão a quantidade de Novas Cotas alocadas diretamente ao Investidor.	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 Definitivo.	Seção 16.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); Coordenador Líder: www.nuinvest.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Investimentos", depois clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em Andamento", selecionar "ALZR11 - Alianza Trust Renda Imobiliária FII" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);	Seção 5.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais informações	
	<p>Gestora: 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 em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" 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 de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "Alianza", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Nu Invest Corretora de Valores S.A.	Seção 2.1
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do 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.	
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	12 de junho de 2023 a 23 de junho de 2023.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da oferta, tendo como base o valor patrimonial das cotas de 31 de março de 2023.	Seção 8.3



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	26 de junho de 2023.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	29 de junho de 2023.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva 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