

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.076.823/0001-88

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRAURBCTF008

TIPO ANBIMA: FII RENDA GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: LOGÍSTICA

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: AURB11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2023/031, em 29 de novembro de 2023*



*concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

O **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.076.823/0001-88 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, parte, CEP 01451-011, Itaim Bibi inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.523, de 01 de janeiro de 2015, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, (“Ofertantes”), e a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, nominativas, escriturais (“Novas Cotas”), da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta”), todas com valor unitário de R\$ 80,62 (oitenta reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo), e R\$ 84,00 (oitenta e quatro reais) por Nova Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo) (“Preço de Subscrição”), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

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 (“Montante Inicial da Oferta”), e R\$ 364.602.000,00 (trezentos e sessenta e quatro milhões e seiscentos e dois mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.230.530 (dois milhões, duzentas e trinta mil, quinhentas e trinta) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 179.825.328,60 (cento e setenta e nove milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/09/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	07/11/2023
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	08/11/2023
4	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/11/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	29/11/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/11/2023
7	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/12/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	06/12/2023

ALIANZA URBAN HUB RENDA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO

ALIANZA



Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
9	Primeira Data da Liquidação da Oferta	11/12/2023
10	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/12/2023
11	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/12/2023
12	Data de Realização do Procedimento de Alocação	15/12/2023
13	Segunda Data de Liquidação da Oferta	20/12/2023
14	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	10/05/2024

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites abaixo indicados.

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website 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 "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://brpartners.com.br/> (neste website 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 "Aviso ao Mercado", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou a opção desejada);

Gestora: <https://alianza.com.br/> (neste website clicar em "Fundos", "AURB11", "Documentos", "Fatos relevantes, comunicados ao mercado, atas, assembleias e outros" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website 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 Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2023", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website 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 Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website 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 "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou a opção desejada); e

Participantes Especiais: 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Gestora, à Administradora, à B3 ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ALIANZA URBAN HUB RENDA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANÚNCIO DE INÍCIO