

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.076.823/0001-88

("Fundo")

Registro da oferta das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/157, concedido em 25 de junho de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da Oferta (abaixo definida), bem como de administrador fiduciário da Classe, regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento") e gerido pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, conjunto 121, bairro Itaim Bibi, inscrito no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimentos conforme Ato Declaratório da CVM nº 14.523, de 01 de outubro de 2015 ("Gestora"), comunica, por meio deste anúncio ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição primária, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a" da Resolução CVM 160 ("Oferta"), para distribuição de 277.392 (duzentos e setenta e sete mil, trezentos e noventa e duas) cotas, em séries únicas, todas nominativas e escriturais, conforme as características constantes do Regulamento da Classe ("Cotas"). R\$ 72,10 (setenta e dois reais e dez centavos) ("Preço de Emissão"), perfazendo o valor total de até:

R\$ 19.999.963,20

(dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e três reais e vinte centavos)

Podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no ato de aprovação da Oferta), desde que observado o montante mínimo da Oferta (conforme definido no ato de aprovação da Oferta).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição: A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), sendo cumpridas as seguintes datas:

• Divulgação do Anúncio de Início	25/06/2025
• Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	30/06/2025

• Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	02/07/2025
• Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	02/07/2025
• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	14/07/2025
• Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	14/07/2025
• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Liquidação do Direito de Preferência	15/07/2025
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	16/07/2025
• Início do período de subscrição	16/07/2025
• Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	22/12/2025

DIVULGAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenadora Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “*ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.btgpactual.com/asset-management> (neste website clicar em “Fundos”, depois clicar em “*ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*”, em seguida clicar em “Documentos de Oferta”, e, então, localizar 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 Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “*ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website e clicar em “Home”, depois 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 URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e nos demais documentos da Oferta.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO. 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.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

Administradora e Coordenador Líder

Gestora

