

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

ALIANZA CRÉDITO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.352.779/0001-24

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR0Q47CTF020

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 6408426SBA

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR0Q47CTF012

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 6408426SBB

Tipo ANBIMA: Papel | Híbrido | Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/323 em 28 de outubro de 2025*

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

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **ALIANZA CRÉDITO RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 63.352.779/0001-24 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”) e **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, 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 outubro de 2015, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.750.000 (um milhão setecentas e cinquenta mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 1.330.000 (um milhão trezentas e trinta mil) cotas da Subclasse A (“Subclasse A” e “Cotas A”); e (ii) 420.000 (quatrocentas e vinte mil) cotas da Subclasse B (“Cotas B” e “Subclasse B”, e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as “Cotas” e “Subclasses”) todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta) da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da classe única do Fundo (“Emissão”, “Oferta A” e “Oferta B” e quando referidos em conjunto, a “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 175.000.000,00 *

(cento e setenta e cinco milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*observado que: (i) R\$ 133.000.000,00 (cento e trinta e três milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A (“Montante Inicial da Oferta A”); e (ii) R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B (“Montante Inicial da Oferta B” e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o “Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade de emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo no “Instrumento Particular de Constituição do Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada”, celebrado em 24 de outubro de 2025 (“Instrumento de Constituição do Fundo”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/10/2025

Divulgação deste Anúncio de Início

2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	29/10/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	04/11/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/11/2025
5	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas	28/11/2025
6	Data de Liquidação da Oferta	05/01/2026
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/04/2025

⁽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 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

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

- **Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “*FII Alianza Master – Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B do Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada*” e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “*Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada*” e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

<https://www.alianza.com.br/> (neste website, clicar em “A Alianza”, depois clicar em “A Empresa”, em seguida clicar no documento desejado);

- **CVM**

<https://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 “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “*Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada*”, e, então, clicar na opção desejada); e

- **Fundos.NET, administrado pela B3**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “*Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Profissionais, em razão do público-alvo das Subclasses.

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

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 28 de outubro de 2025.

COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

