

# **Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (28.737.771/0001-85)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses

principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 672.554 mil, que representava 123,38% do seu patrimônio líquido. Bem como possuía obrigações por aquisição de imóveis vinculadas a propriedade para investimento no montante de R\$ 129.557 mil, que representava 23,77% do seu patrimônio líquido. A existência e determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades e pesquisas on-line para validação da existência das propriedades para investimento, o envolvimento de especialistas em avaliação para revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, bem como a verificação do contrato de aquisição e análise documental dos custos inerentes a transação para os fundos mensurados a custo. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também analisamos os contratos de compra e venda das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de distribuição de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 13 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser

comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	10.181	44.704
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>5.2</b>	51.931	-
Contas a receber			
Aluguéis a receber	<b>7.1</b>	3.680	1.783
Rendimentos a receber - cotas de FII	<b>6</b>	291	-
Adiantamento para aquisição de imóveis		443	70
Outros valores a receber	<b>22.4</b>	5.785	423
Outros créditos		6	5
		<b>72.317</b>	<b>46.985</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	<b>5.2</b>	98.700	-
		<b>98.700</b>	<b>-</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis		637.090	219.775
Obras em andamento		274	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		35.190	14.613
	<b>8</b>	<b>672.554</b>	<b>234.388</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>843.571</b>	<b>281.373</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>13</b>	2.794	1.771
Impostos e contribuições a recolher		3	2
Provisões e contas a pagar		576	249
Obrigações por captação de recursos	<b>10</b>	695	-
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>9</b>	10.350	-
		<b>14.418</b>	<b>2.022</b>
<b>Não circulante</b>			
Obrigações por captação de recursos	<b>10</b>	164.857	-
Obrigações por aquisição de imóveis	<b>9</b>	119.207	-
		<b>284.064</b>	<b>-</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>298.482</b>	<b>2.022</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>14.1</b>	528.397	276.773
Gastos com colocação de cotas	<b>14.4</b>	(18.162)	(11.945)
Lucros acumulados		34.854	14.523
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>545.089</b>	<b>279.351</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>843.571</b>	<b>281.373</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	11	31.680	17.930
		<b>31.680</b>	<b>17.930</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	20.577	8.709
		<b>20.577</b>	<b>8.709</b>
<b>Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de recursos</b>			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	10	(3.113)	-
		<b>(3.113)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>49.144</b>	<b>26.639</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	861	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(69)	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		666	-
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>1.458</b>	<b>-</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.556	3.893
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(369)	(861)
		<b>1.187</b>	<b>3.032</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa da avaliação	16	(45)	(33)
Despesas de auditoria	16	(88)	(58)
Despesas de serviços gráficos	16	(30)	(54)
Taxa de administração	12 e 16	(3.817)	(1.638)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(45)	(36)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	10	(126)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(696)	(113)
		<b>(4.847)</b>	<b>(1.932)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>46.942</b>	<b>27.739</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	14.1	<b>5.038.180</b>	<b>2.860.924</b>
<b>Lucro por cota integralizada - R\$</b>		<b>9,32</b>	<b>9,70</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>108,19</b>	<b>97,64</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	29.783	16.907
Pagamento de taxa de administração	(3.522)	(1.612)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(6.234)	(678)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(369)	(861)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>19.658</b></u>	<u><b>13.756</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	1.556	3.893
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(52.000)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	570	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	(98.700)	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	666	-
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	(417.315)	(126.183)
Obrigações por aquisição de imóveis	129.557	-
Adiantamento para aquisição de imóveis	(373)	-
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	(274)	(68)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(436.313)</b></u>	<u><b>(122.358)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	251.624	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(6.217)	(107)
Aquisição de obrigações por captação de recursos	168.520	-
Pagamento de estruturação de obrigações por captação de recursos	(3.274)	-
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(2.933)	-
Rendimentos pagos	(25.588)	(18.559)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>382.132</b></u>	<u><b>(18.666)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>(34.523)</b></u>	<u><b>(127.268)</b></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<u><b>44.704</b></u>	<u><b>171.972</b></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><u><b>10.181</b></u></u>	<u><u><b>44.704</b></u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>		<b>276.773</b>	<b>(11.838)</b>	<b>5.859</b>	<b>270.794</b>
Gastos com colocação de cotas	<b>14.4</b>	-	(107)	-	(107)
Lucro líquido do exercício		-	-	27.739	27.739
Rendimentos apropriados	<b>13</b>	-	-	(19.075)	(19.075)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>		<b>276.773</b>	<b>(11.945)</b>	<b>14.523</b>	<b>279.351</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>14.1</b>	251.624	-	-	251.624
Gastos com colocação de cotas	<b>14.4</b>	-	(6.217)	-	(6.217)
Lucro líquido do exercício		-	-	46.942	46.942
Rendimentos apropriados	<b>13</b>	-	-	(26.611)	(26.611)
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>528.397</b>	<b>(18.162)</b>	<b>34.854</b>	<b>545.089</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Alianza ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de dezembro de 2017 e o início de suas atividades em 27 de dezembro de 2017.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e 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 ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack" e "Retrofit") que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, definidas no artigo 10, do Regulamento; e (ii) indiretamente (a) em ações ou cotas de sociedade de propósito específico ("SPE"); (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 (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a", "b" e "c", acima, são doravante denominados Ativos-Alvo).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2021:

<b>ALZR11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Julho	118,50
Agosto	134,70
Setembro	130,50
Outubro	125,94
Novembro	125,15
Dezembro	128,70
Janeiro	126,88
Fevereiro	126,11
Março	128,59
Abril	128,59
Maio	127,10
Junho	117,20

**2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro de 2021.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- . Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- . Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- . Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- . Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.4 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.7 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

### **3.9 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### **4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020 representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

(a) Cotas do Itaú VIP DI

<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
10.181	44.704
<b>10.181</b>	<b>44.704</b>

(a) Estão compostos por cotas do Itaú VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs

(b) Ações de companhias fechadas

<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
51.931	-
98.700	-
<b>150.631</b>	<b>-</b>
Circulante	51.931
Não circulante	98.700

**(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

O Fundo é cotista exclusivo do Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Investido"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído sob forma de condomínio fechado em 22 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado. As cotas foram avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial consoante a cota divulgada pela Administradora do Fundo. O valor patrimonial da cota do Fundo Investido reflete seu valor justo uma vez que o mesmo contempla suas propriedades para renda registradas ao valor justo. As cotas do Fundo Investido não são negociadas na B3.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Alianza Digital Realty FII (*) (**)	Sim	(1)	100%	520.000	99,87	51.931
						<b>51.931</b>

**Legendas**

(\*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(\*\*) Fundo gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda.

(1) Imóveis comerciais para renda

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	52.000
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	(69)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>51.931</b>

**(b) Ações de companhias fechadas**

EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Fundo adquiriu no dia 27 de abril de 2021 a totalidade das ações de emissão de sociedade de propósito específico detentora do imóvel locado à SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. – Coca-Cola FEMSA, através de um contrato atípico de locação (built-to-suit) com prazo mínimo de 12 anos a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária. O imóvel locado está localizado na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, e possui aproximadamente 36.740m<sup>2</sup> de área de terreno.

Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2021
(a) EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.	Sim	98.700.000	100%	98.700
				<b>98.700</b>

**Movimentação do exercício**

<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	98.700
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>98.700</b>

**6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos de investimento imobiliário

<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	861
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(570)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>291</b>

**7 Contas a receber**

**7.1 Aluguéis a receber**

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2021	30/06/2020
A vencer	3.680	1.783
		<b>1.783</b>
		<b>3.680</b>

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

<b>8 Propriedades para investimento</b>	<b>Valor justo de 30/06/2021</b>	<b>Valor justo de 30/06/2020</b>
<b>8.1 Descrição do empreendimento</b>		
(1) Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Air Liquide, localizado na Av. Presidente Wilson, 5.874, Vila Independência - São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 9.125,80 m <sup>2</sup> , objeto das matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Cartório oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.007,35 m <sup>2</sup> .	46.043	44.127
(2) Corresponde a uma imóvel comercial alugado para a Atento, localizado na Av. Dom Helder Câmara, 3.203, Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 2.662,32 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 100.996 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 8.177,88 m <sup>2</sup> .	61.366	56.931
(3) Corresponde a um galpão refrigerado alugado para a BRF, localizado na Rua Nações Unidas, 51-15, Bauru/SP, estando construído sobre um terreno de 12.905,68 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 17.665 1º Registro de Imóveis na cidade de Bauru, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.627,46 m <sup>2</sup> .	15.770	15.386
(4) Corresponde a um galpão refrigerado alugado para a BRF, localizado na Rua Barão de Penedo, 435, Cumbica - Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 11.200,00 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 62.731 do 1º Registro de Imóveis da cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.458,67 m <sup>2</sup> .	13.895	13.717
(5) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a IPG, localizado na Rua Araporé, 655, Jardim Guedalla - Butantã - São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.000,00 m <sup>2</sup> , objeto das matrículas nº 159.522 do 18º Registro de Imóveis, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 4.516,00 m <sup>2</sup> .	18.065	17.549
(6) Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda., localizado na Rodovia Doutor Governador Ademar Pereira de Barros, km 195, Espírito Santo do Pinhal/SP, estando construído sobre um terreno de 59.239,36 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 20.270 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 18.590,77 m <sup>2</sup> .	38.790	36.625
(7) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Santillana, localizado na Rua Padre Adelino, 758 - Belenzinho, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 5.403,00 m <sup>2</sup> , objeto de matrícula nº 151.858 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 9.261,00 m <sup>2</sup> .	52.037	50.053
(8) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Clariant, localizado na Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 32.833,77 m <sup>2</sup> , objeto de matrícula nº 281.313 do 11º Cartório do Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 29.462,63 m <sup>2</sup> .	151.553	-
(9) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Dasa, localizado na Rua Doutor Diogo de Faria, 1379, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 1.650,00 m <sup>2</sup> , objeto de matrículas nº 175973, 160.091, 184.903 e 175.210 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 2.283,66 m <sup>2</sup> .	25.181	-
(10) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Dasa, localizado na Avenida Sumaré, 1500, Perdizes, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.248,00 m <sup>2</sup> , objeto de matrícula nº 472.138 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.227,43 m <sup>2</sup> .	67.473	-
(11) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Decathlon, localizado na Avenida Duquesa de Goiás, 381, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 14.977,50 m <sup>2</sup> , objeto de matrícula nº 62.320 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 8.764,72 m <sup>2</sup> .	80.324	-
(12) Corresponde a um imóvel comercial alugado pela empresa Globo, localizado na Rua Pacheco Leão, 70, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 1.125,00 m <sup>2</sup> , objeto de matrícula nº 101.296 do 2º Ofício do Registro de Imóveis, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 3.815,52 m <sup>2</sup> .	41.642	-
(13) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a empresa Bauducco, localizado na Rua Fritz Reiman, 628, Itapegica, Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 8.000,00 m <sup>2</sup> , objeto de matrícula nº 3.898 do 1º Ofício do Registro da Comarca de Guarulhos, na cidade da Guarulhos, estado do São Paulo, possuindo uma área construída de 11.832,59 m <sup>2</sup> .	60.415	-
	<b>672.554</b>	<b>234.388</b>
<b>8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:</b>		
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>		<b>99.410</b>
Aquisição de propriedades para investimento		122.160
Gastos capitalizados ao valor contábil		4.109
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		8.709
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>		<b>234.388</b>
Aquisição de propriedades para investimento		406.836
Gastos capitalizados ao valor contábil		10.479
Obras em andamento		274
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento		20.577
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>		<b>672.554</b>



**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**8.3 Avaliação a valor justo**

Empreendimento	30/06/2021				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Air Liquide - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(4) Imóvel BRF - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(5) Imóvel Momentum - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda. - Espírito Santo do Pinhal/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(8) Imóvel Clariant - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,00% a.a
(9) Imóvel Dasa Ascendino Reis - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	7,00% a.a	6,50% a.a
(10) Imóvel Dasa Sumaré/SP	(a)	0,00%	10 anos	7,00% a.a	6,50% a.a
(11) Imóvel Decathlon Morumbi/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(12) Imóvel Globo - Jardim Botânico/RJ	(a)	0,00%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a
(13) Imóvel Pandurata - Guarulhos/SP	(b)	0,00%	N/A	N/A	N/A

Empreendimento	30/06/2020				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Air Liquide - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(4) Imóvel BRF - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(5) Imóvel Momentum - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a

(a) Em 30 de junho de 2021 e 2020 os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Newmark Knight Frank, datados de junho de 2021 e maio de 2020, respectivamente, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2021 e junho de 2020, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Newmark Knight Frank é uma das líderes mundiais no mercado de consultoria de imóveis comerciais. Oferecem soluções imobiliárias abrangentes para importantes empresas multinacionais e investidores institucionais em todo o mundo, bem como para os proprietários e usuários de imóveis localmente, em cada mercado em que atuam. Com sede em Nova York, a Newmark, e sua parceira na Europa, a Knight Frank, com sede em Londres, têm mais de 320 escritórios operando em mercados imobiliários estabelecidos e em fase de amadurecimento nos cinco continentes. Sua plataforma global permite atender de forma eficaz as demandas de inquilinos, proprietários, investidores e incorporadores de todo o mundo.

(b) O imóvel Pandurata - Guarulhos/SP foi adquirido em 25 junho de 2021, pelo montante de R\$ 59.000, os custos inerentes a transação foram de R\$ 1.415 totalizando R\$ 60.415. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2021 é o valor de negociação entre as partes envolvidas.

**9. Obrigações por aquisição de imóveis**

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	10.350	-
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	119.207	-
	<u>129.557</u>	<u>-</u>

**Movimentação do exercício**

**Saldo em 30 de junho de 2020**

Valor não pago de aquisição de propriedades para investimentos - Decathlon (a)	44.850
Valor não pago de aquisição de ações de companhias fechadas - EOS Empreendimento Imobiliário Ltda. (b)	84.700
Outras obrigações	7

**Saldo em 30 de junho de 2021**

129.557

(a) Em dezembro de 2020, o Fundo celebrou um Contrato de Compra e Venda para aquisição do empreendimento comercial citado na Nota Explicativa 8.1 (11), pelo valor total de R\$ 69.000. Deste montante resta pendente de pagamento o valor de R\$ 44.850, a ser pago em 3 parcelas em 10 de dezembro de 2021, 10 de dezembro de 2022 e 20 de dezembro de 2023.

(b) Como mencionado na Nota Explicativa 5.2 (b), o Fundo adquiriu as ações da EOS Empreendimento Imobiliário Ltda. pelo valor total de R\$ 98.700. Deste montante resta pendente de pagamento o valor de R\$ 84.700, a ser pago na conclusão da transação, após a superação de determinadas condições precedentes ao negócio, entre as quais são (i) a superação das diligências jurídicas, técnicas e ambientais, (ii) a conclusão da obra do empreendimento, (iii) a aprovação da operação nas Assembleias Gerais Extraordinárias do Fundo e do vendedor, (iv) início da vigência do contrato de locação da Coca-Cola FEMSA, e (v) renúncia formal ao direito de preferência da locatária.

**10. Obrigações por captação de recursos**

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Obrigações por captação de recursos (circulante)	695	-
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	164.857	-
	<u>165.552</u>	<u>-</u>

**Movimentação do exercício**

**Saldo em 30 de junho de 2020**

Securitização de recebíveis DASA (a)	71.660
Gastos com a colocação da captação DASA (a)	(1.311)
Securitização de recebíveis Clariant (b)	100.000
Gastos com a colocação da captação Clariant (b)	(1.962)
Fundo de reserva de obrigações por captação de recursos	(3.141)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(2.933)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	126
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	3.113

**Saldo em 30 de junho de 2021**

165.552

(a) Em 16 de dezembro de 2020 foi celebrado o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças entre ALZR 01 SPE Empreendimentos e Participações Ltda. e Gaia Securitizadora S.A., sendo cedidos os direitos creditórios devidos pela locação dos imóveis Ascendino Reis e Sumaré, mencionados na Nota Explicativa 8.1 (9) e 8.1 (10). O valor da cessão foi de R\$ 71.464 com valor unitário de R\$ 1.000 e refere-se a 169ª série da 4ª emissão. O valor nominal unitário será atualizado anualmente pela variação do IPCA e incidirão juros de 5,23% ao ano. Os gastos com a colocação da captação foram de R\$ 1.311.

(b) Em 18 de fevereiro de 2021 foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da operação de Sale&Leaseback ("SLB") com a Clariant S.A., sendo cedidos os direitos creditórios devidos pela locação do imóvel. O valor da cessão foi de R\$ 100.000 com valor unitário de R\$ 1.000, e refere-se a 174ª série da 4ª emissão. O valor nominal unitário será atualizado anualmente pela variação do IPCA e incidirão juros de 5,50% ao ano. Os gastos com a colocação da captação foram de R\$ 1.962.

**11. Receita de aluguéis**

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Receita de aluguel	31.680	17.930
	<u>31.680</u>	<u>17.930</u>

As unidades de locações do imóvel são galpões logísticos, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

**12. Encargos e taxa de administração**

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Taxa de administração	3.817	1.638
	<u>3.817</u>	<u>1.638</u>

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de Administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% ao ano calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,70% ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na remuneração da Administradora, mas a ser pago ao Gestor e; (c) valor variável aproximado de até 0,10% ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora a ser pago a terceiros. Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos nas alíneas "a", "b" e "c" irão incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Conforme Fatos Relevantes publicados em 14 de fevereiro de 2020 e 27 de agosto de 2020, a Gestora decidiu, de forma voluntária, renunciar à parcela de sua remuneração relativa às cotas emitidas pelo Fundo nos âmbitos das 2ª e 3ª emissões de cotas até que a alocação de recursos provenientes destas emissões seja feita no montante em que a Gestora considere adequado. O desconto cessou em dezembro de 2020.

**13. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	46.942	27.739
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(20.577)	(8.709)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	69	-
Despesas com correção e atualização monetária das obrigações na aquisição de recursos	180	-
Despesas operacionais não pagas	(3)	45
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>26.611</b>	<b>19.075</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>26.611</b>	<b>19.075</b>
Rendimentos (a distribuir)	(2.794)	(1.771)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.771	1.255
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>25.588</b>	<b>18.559</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>5,08</b>	<b>6,49</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

**14. Patrimônio líquido**

**14.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	<b>30/06/2021</b>		<b>30/06/2020</b>	
	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>
Cotas de investimentos subscritas	528.397	5.038.180	276.773	2.860.924
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>528.397</b>	<b>5.038.180</b>	<b>276.773</b>	<b>2.860.924</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>9.534,84</b>		<b>10.336,72</b>

**14.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Em agosto de 2020 o Fundo encerrou a 3ª emissão de cotas no montante de R\$ 186.151 totalizando 1.618.560 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 6.167, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em agosto de 2021 o Fundo encerrou a 4ª emissão de cotas no montante de R\$ 65.473 totalizando 558.696 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 50, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**14.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

**14.4 Gastos com colocação de cotas**

	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Gastos com colocação de cotas	(18.162)	(11.945)
	<b>(18.162)</b>	<b>(11.945)</b>

Durante o exercício de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 6.217 (R\$ 107 - 2020), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**14.5 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020 não houve constituição de reserva de contingência.

**15. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Lucro líquido do exercício	46.942	27.739
Patrimônio líquido inicial	279.351	270.794
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	251.624	-
Gastos com colocação de cotas	(6.217)	(107)
Total das adições/deduções	<u>245.407</u>	<u>(107)</u>
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<u><b>8,95%</b></u>	<u><b>10,25%</b></u>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**16. Encargos debitados ao Fundo**

	<u>30/06/2021</u>		<u>30/06/2020</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Despesa da avaliação	45	0,01%	33	0,01%
Despesas de auditoria	88	0,02%	58	0,02%
Despesas de serviços gráficos	30	0,01%	54	0,02%
Taxa de administração	3.817	0,86%	1.638	0,60%
Taxa de fiscalização da CVM	45	0,01%	36	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	696	0,16%	113	0,04%
	<u><b>4.721</b></u>	<u><b>1,07%</b></u>	<u><b>1.932</b></u>	<u><b>0,71%</b></u>
<b>Patrimônio líquido médio do exercício</b>		<u><b>442.403</b></u>		<u><b>271.502</b></u>

**17. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**18. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**19. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**20. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.2 (a), 12 e 19.

**21. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

**Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de Investimento renda fixa	-	10.181	-	10.181
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	51.931	-	51.931
Ações de companhias fechadas	-	-	98.700	98.700
Propriedades para investimento	-	-	672.554	672.554
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>62.112</b>	<b>771.254</b>	<b>833.366</b>

  

Ativos	30/06/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de Investimento renda fixa	-	44.704	-	44.704
Propriedades para investimento	-	-	234.388	234.388
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>44.704</b>	<b>234.388</b>	<b>279.092</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário e no valor justo das Ações de companhias fechadas e propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8 (Propriedades para investimento).

## 22. Outras informações

- 22.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 22.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 22.3 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.
- 22.4 Em 30 de junho de 2021, o saldo de outros valores a receber monta a R\$ 5.785, refere-se basicamente aos valores pagos pelo Fundo referente a manutenção em imóveis que serão reembolsados pela empresa construtora no montante de R\$ 5.404 (2020 - R\$423).
- 22.5 Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 12 de novembro de 2020 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a alteração do Regulamento, modificando o objeto, política de investimentos e política de exploração dos ativos-alvo do Fundo; (ii) a alteração das condições mínimas de locação atípica constantes dos incisos II e III do artigo 10 do regulamento; (iii) a subscrição, integralização e/ou aquisição pelo Fundo de cotas do fundo de investimento Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário, cuja atual denominação é "Fundo de Investimento Imobiliário Brick 34", inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.862/0001-22, constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM 472, ainda em fase pré-operacional, administrado pela Administradora e a ser gerido pela Gestora, para fins de aquisição e investimento em ativos relacionados a infraestrutura digital, tais como data centers, antenas de telecomunicação e/ou infraestrutura de fibra ótica, sempre enquadrados na política de investimentos do Fundo, até o limite de 20% do patrimônio líquido do Fundo; e (iv) a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2020.

## 23. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Beatriz Oliveira Reis Brunner**  
Contadora  
CRC: SP- 296.266/O-2

**Allan Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*