

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (41.076.823/0001-88)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Urban Hub Renda 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 Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2024, 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 Imobiliário.

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.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 155.663 mil, que representavam 223,97% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos 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 7 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também 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. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e 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 adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por captação de recursos

Conforme nota explicativa nº 9, o Fundo possuía obrigações por captação de recursos no montante de R\$ 86.832 mil, que representava 124,93% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção e análise dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a confirmação externa com a securitizadora e a conferência da liquidação financeira dos pagamentos realizados e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 9, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por captação de recursos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os valores registrados e as divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 Imobiliário 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.

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 obtemos 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.
- Obtemos 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 concluirmos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 06 de setembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.076.823/0001-88

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos Patrimoniais dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023
Circulante				
Aplicações financeiras				
De natureza não imobiliária				
Operações compromissadas	5	259	0,37%	924
De natureza imobiliária				
Aluguéis a receber	6.1	1.607	2,31%	1.306
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(494)	-0,71%	-
Outros valores a receber		69	0,10%	634
Outros créditos		25	0,04%	13
		1.466	2,11%	2.877
Não circulante				
Aplicações Financeiras				
De natureza imobiliária				
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		815	1,17%	140
		815	1,17%	140
Investimento				
Propriedades para Investimento				
Imóveis acabados		162.030	233,13%	162.030
Obras em andamento		1.731	2,49%	566
Ajuste de avaliação ao valor justo		(8.098)	-11,65%	(5.987)
	7	155.663	223,97%	156.609
Total do ativo		157.944	227,25%	159.626
Passivo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023
Circulante				
Rendimentos a distribuir	10	-	0,00%	1.194
Impostos e contribuições a recolher		55	0,08%	84
Provisões e contas a pagar	18.1	739	1,06%	812
Obrigações por depósitos em garantia		815	1,17%	140
Obrigações por captação de recursos	9	13.759	19,80%	6.735
		15.368	22,11%	8.965
Não circulante				
Obrigações por captação de recursos	9	73.073	105,14%	76.935
		73.073	105,14%	76.935
Total do passivo		88.441	127,25%	85.900
Patrimônio líquido				
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	87.880	127,12%	86.400
Gastos com colocação de cotas	11.4	(447)	-0,64%	(285)
Prejuízos acumulados		(17.930)	-25,80%	(12.389)
Total do patrimônio líquido		69.503	100,68%	73.726
Total do passivo e patrimônio líquido		157.944	227,93%	159.626

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM-
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6.3	9.670	12.786
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		38	39
Receitas de multas rescisórias		64	763
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(494)	-
		9.278	13.588
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(2.111)	(3.712)
		(2.111)	(3.712)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações por captação de recursos	9	(9.402)	(11.284)
		(9.402)	(11.284)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(55)	-
Despesas com água, energia e gás	13	(38)	-
Despesas de comissões	13	(427)	-
Despesas de condomínio	13	(323)	(77)
Despesas de seguros	13	(205)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(677)	(738)
		(1.725)	(815)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(3.960)	(2.223)
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		70	164
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		7	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(19)
		77	145
Despesas operacionais			
Taxa de administração	8 e 13	(647)	(780)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(13)	(15)
Despesas com consultoria	13	(53)	(49)
Despesas com consultoria jurídica	13	(179)	(16)
Despesas com agente fiduciário	13	(63)	(316)
Outras despesas operacionais	13	(91)	(69)
		(1.046)	(1.245)
Prejuízo do exercício		(4.929)	(3.323)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	898.514	880.560
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(5,49)	(3,77)
Valor patrimonial da cota - R\$		77,35	83,73

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		54.800	(275)	(2.685)	51.840
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	31.600	-	-	31.600
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(10)	-	(10)
Prejuízo do exercício		-	-	(3.323)	(3.323)
Rendimentos apropriados	10	-	-	(6.381)	(6.381)
Em 30 de junho de 2023		86.400	(285)	(12.389)	73.726
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	1.480	-	-	1.480
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(162)	-	(162)
Prejuízo do exercício		-	-	(4.929)	(4.929)
Rendimentos apropriados	10	-	-	(612)	(612)
Em 30 de junho de 2024		87.880	(447)	(17.930)	69.503

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de alugueis		9.369	12.675
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		38	39
Recebimento de receita de multas rescisórias		64	763
Pagamento de despesas condominiais		(323)	(77)
Pagamento de taxa de administração		(686)	(755)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóvel		(716)	(738)
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		(442)	1.032
Pagamento/Compensação de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(95)	66
Caixa líquido das atividades operacionais		7.209	13.005
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Receitas de operações compromissadas		70	164
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa		7	-
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	(1.165)	(1.365)
Adiantamento para aquisição de imóveis pra renda		-	494
Aquisição de imóveis para renda		-	(50.000)
Caixa líquido das atividades de investimento		(1.088)	(50.707)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	1.480	6.600
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(162)	(10)
Rendimentos distribuídos	10	(1.806)	(6.680)
Recebimento de captação de recursos	9	-	45.500
Pagamento de custos na estruturação obrigações de captação de recursos	9	-	(138)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	9	(6.298)	(5.927)
Pagamento de fundo de reserva de obrigações de captação de recursos	9	-	(1.453)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(6.786)	37.892
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(665)	190
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		924	734
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		259	924

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 13 de dezembro de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 23 de dezembro de 2021.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados e/ou relacionados a atividades de logística, por meio de aquisição de empreendimentos imobiliários de logística, incluindo edifícios comerciais, centros de distribuição, centros de armazenamento e galpões em geral, para posterior locação, arrendamento, exploração de direito de superfície e/ou alienação de tais imóveis ou dos bens e direitos a eles relacionados ("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 explicativa nº 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2024:

AURB11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho*	-
Agosto*	-
Setembro*	-
Outubro*	-
Novembro*	-
Dezembro*	-
Janeiro	83,10
Fevereiro*	-
Março	85,01
Abril	85,10
Maio	84,50
Junho	85,62

* Não houve negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 06 de setembro de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais 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 circulantes e não circulantes

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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. 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 e passivos 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 para negociação (mensurados 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.
- 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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.076.823/0001-88

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Em geral, os ativos e passivos 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 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 alienação.

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 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.

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Obrigações por captação de recursos

As obrigações por captação de recursos, são registradas pelo custo de aquisição, acrescidos da apropriação de juros e correção monetária auferidos em contrapartida ao resultado do exercício e apurados de acordo com a taxa acordada de captação.

3.9 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:

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 7.

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 dos créditos renegociados.

3.10 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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.076.823/0001-88

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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 uma 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.

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 implicarão 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, 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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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, 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 mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-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 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

(a) Operações compromissadas

30/06/2024	30/06/2023
259	924
259	924

(a) Esta composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional - NTN com vencimento em 01/07/2024 (2023 - Letras do Tesouro Nacional - LTN com retorno em 03/07/2023), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A..

6. Aluguéis

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
A vencer	780	852
Vencidos até 120 dias	333	454
Vencidos de 121 a 180 dias	137	-
Vencidos de 181 a 360 dias	222	-
Vencidos acima de 360 dias	135	-
	1.607	1.306

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentaram o seguinte vencimento:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
Vencidos de 121 a 180 dias	137	-
Vencidos de 181 a 360 dias	222	-
Vencidos acima de 360 dias	135	-
	494	-

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2024	30/06/2023
Saldo no início do exercício	-	-
Constituição da provisão	494	-
Reversão da provisão	-	-
Saldo ao final do exercício	494	-

6.3 Receita de aluguel

O total de receita de aluguéis nos exercícios:

	30/06/2024	30/06/2023
Receitas de aluguéis	9.670	12.786

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Propriedades para investimento

	Valor justo 30/06/2024	Valor justo 30/06/2023
7.1 Descrição dos empreendimentos		
Corresponde ao Galpão Urban Hub Guarulhos, localizado na Estrada de Olaria, 640, na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 65.470 e 65.471 do Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo. O empreendimento possui 63.120,84 m² de terreno e 21.092,46 m² de área construída total.	79.464	76.769
Corresponde ao Galpão Urban Hub Mauá II, localizado na Avenida Papa João XXIII, 3.580, na cidade de Mauá, estado de São Paulo, registrado sob a matrícula nº 48.232 do Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo. O empreendimento possui 54.126,33 m² de terreno e 29.630,84 m² de área construída total.	76.199	79.840
	155.663	156.609

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho 2022	158.956
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	1.365
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(3.712)
Saldo em 30 de junho 2023	156.609
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	1.165
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2.111)
Saldo em 30 de junho 2024	155.663

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2024			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Urban Hub Guarulhos	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
Galpão Urban Hub Mauá II	59,00%	11 anos	9,50% a.a	9,00% a.a

Empreendimento	30/06/2023			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão Urban Hub Guarulhos	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
Galpão Urban Hub Mauá II	0,00%	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a

O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborado pela empresa Newmark Grubb Brasil, datados de maio de 2024 e 2023 e aprovados pela Administração em 30 de junho de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, 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 (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Newmark Grubb Brasil - Valuation & Advisory ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

8 Encargos e taxa de administração

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	647	780
	647	780

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 1,00% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou 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, 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Não é devida a Gestora qualquer taxa de performance.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Obrigações por captação de recursos

Refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos com objetivo de pagamento de imóveis, sendo: a) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 435ª Série da 4ª Emissão, com remuneração fixa de 7,20%, emitidos em 12 de janeiro de 2022 e com vencimento em 15 de janeiro de 2032, e b) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 447ª Série da 4ª Emissão, com remuneração fixa de 7,20%, emitidos em 4 de março de 2022 e com vencimento em 24 de fevereiro de 2032.

	30/06/2024	30/06/2023
CRI Imóvel Guarulhos (a)	33.485	32.390
CRI Imóvel Mauá (b)	53.347	51.280
	86.832	83.670
Movimentação do exercício		
Saldo em 30 de junho 2022		34.231
Recebimento de captação de recurso		45.500
Pagamento de fundo de reserva de obrigações de captação de recursos		(1.453)
Pagamento de custos na estruturação obrigações de captação de recursos		(138)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos		(5.927)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos		173
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos		11.284
Saldo em 30 de junho 2023		83.670
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos		(6.298)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos		58
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos		9.402
Saldo em 30 de junho 2024		86.832

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que os pagamentos realizados por meio da B3 seguirão seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão, de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas, a integralidade das cotas do Fundo custodiadas eletronicamente pela B3. O resultado auferido num determinado período pode, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 14º Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não for destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2024	30/06/2023
Rendimentos		
Prejuízo do exercício	(4.929)	(3.323)
Inadimplência com rendas	(199)	1.022
Valores a receber	382	(382)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	2.111	3.712
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	494	-
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos - não pagos	3.104	5.357
Despesas operacionais pagas/não pagas	139	(5)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.102	6.381
Retenção de rendimentos (*)	(490)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(490)	-
Rendimentos declarados	612	6.381
Rendimentos (a distribuir)	-	(1.194)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.194	1.493
Rendimentos líquidos pagos no exercício	1.806	6.680
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	2,01	7,59
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	55,54%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	490	-

(*) A Consulta Formal para deliberação dos cotistas datada de 19 de agosto de 2024 divulga a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

11 Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2024		30/06/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	898.514	87.880	880.560	86.400
Cotas de investimentos integralizadas	898.514	87.880	880.560	86.400
Valor por cota (valor expresso em reais)		97,81		98,12

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.823/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a primeira emissão de Cotas, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 3.000.000 ("Capital Autorizado"), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de Cotas. Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, conforme recomendação da Gestora, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos Cotistas o aumento do Capital Autorizado.

A 1ª emissão da oferta pública de cotas teve o preço unitário de integralização corrigido pelo variação do IPCA entre a data de celebração do compromisso de investimento para subscrição e integralização de cotas e a data da efetiva integralização das cotas. A integralização das cotas ocorreu da seguinte forma:

Data	Valor integralizado	Quantidade	Preço de cota
31/12/2021	100.000,00	1.000,00	100,00
19/01/2022	3.500.000,00	34.948,55	100,15
10/03/2022	1.200.000,00	11.979,92	100,17
31/03/2022	50.000.000,00	500.000,00	100,00
	54.800.000,00	547.928,47	

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 275, registrada em conta redutora do patrimônio líquido.

A 2ª emissão de cotas do Fundo, no montante total de R\$31.600, com valor unitário de R\$95,00 (noventa e cinco reais) , totalizando 332.632 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 12 de agosto de 2022 e encerrada em 4 de outubro de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 10, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Do montante total R\$ 6.600 foi integralizado em moeda corrente e R\$ 25.000 através da integralização de 31,25% da fração ideal do Galpão Urban Hub Mauá II (Nota 7).

A 3ª emissão de cotas do Fundo, foi iniciada em 30 de novembro de 2022 e encerrada em 20 de dezembro de 2022 e considerado que não foi atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta foi cancelada.

A 4ª emissão de cotas do Fundo que teve seu início em 19 de março de 2024 e tem até 180 dias para divulgar o encerramento, prevê 24.264 novas cotas para fins de subscrição e integralização de R\$ 82,43 (oitenta e dois reais e quarenta e três centavos), perfazendo o montante total de até R\$ 2.000. No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram subscritas e integralizadas 17.954 cotas equivalentes a R\$ 1.480, sendo que em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 162, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	447	285
	447	285

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 162 (2023 - R\$ 10), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2024	30/06/2023
Prejuízo do exercício	(4.929)	(3.323)
Patrimônio líquido inicial	73.726	51.840
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	1.480	31.600
Gastos com colocação de cotas	(162)	(10)
Total das adições/deduções	1.318	31.590
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-6,57%	-3,98%

(*) 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.

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	55	0,08%	-	0,00%
Despesas com água, energia e gás	38	0,05%	-	0,00%
Despesas de comissões	427	0,59%	-	0,00%
Despesas de condomínio	323	0,45%	77	0,10%
Despesas de seguros	205	0,28%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	677	0,94%	738	0,97%
Taxa de administração	647	0,89%	780	1,02%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,02%	15	0,02%
Despesas com consultoria	53	0,07%	49	0,06%
Despesas com consultoria jurídica	179	0,25%	16	0,02%
Despesas com agente fiduciário	63	0,09%	316	0,42%
Outras despesas operacionais	91	0,13%	69	0,09%
	2.771	3,84%	2.060	2,70%
		72.305		76.123

Patrimônio Líquido médio do exercício

14. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 5, 8 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. 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 na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

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

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	259	-	259
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	815	-	815
Propriedades para investimento	-	-	155.663	155.663
Total do ativo	-	1.074	155.663	156.737

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	924	-	924
Certificados de depósito bancários - vinculadas a depósitos em garantia	-	140	-	140
Propriedades para investimento	-	-	156.609	156.609
Total do ativo	-	1.064	156.609	157.673

18. Outras informações

18.1 Em 30 de junho de 2024, o saldo de provisões e contas a pagar totaliza R\$739 (2023 - R\$812) e esta composto por:

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	30	69
Recebimento securitizadora	491	491
Desmobilização referente a rescisão de locatário	119	119
Honorário de auditoria e laudista	56	46
Tributos a pagar	-	17
Diversos	43	70
	739	812

18.2 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período 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.

18.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

18.5 Conforme divulgado em procedimento de consulta formal em 27 de setembro de 2023, foi aprovada alteração do regulamento do fundo, para que o público-alvo do Fundo compreenda investidores em geral.

19. Eventos subsequentes

O Fato Relevante publicado em 03 de setembro de 2024, informa aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo assinou, uma Carta de Intenções ("LOI") para alienação da totalidade dos imóveis do Fundo ("Transação") para um dos maiores fundos imobiliários do segmento de logística ("Comprador"). A potencial Transação, caso concluída, resultará na alienação de ambos os imóveis pelo preço total de aproximadamente R\$ 163 milhões ("Preço"), sendo que, deste montante, serão descontados os saldos devedores atualizados referentes aos CRIs vinculados aos imóveis ("Saldo dos CRIs"), de modo que todos os direitos e obrigações decorrentes destas dívidas sejam devidamente transmitidos ao Comprador, sem nenhum ônus ou custo residual para o Fundo. O valor residual, composto pela diferença entre o Preço e o Saldo dos CRIs será pago pelo Comprador majoritariamente com cotas do Comprador, que serão integralizadas pelo Fundo com créditos devidos pelo Comprador em razão da Transação, de forma que o Fundo deixará de deter a propriedade dos imóveis e passará a ter cotas do Comprador, aumentando assim sua liquidez. Por fim, como obrigação posterior da presente Transação, o Fundo pagará prêmios de locação para o Comprador, por um período de até 30 meses. Todos os valores mencionados e os demais termos e condições da Transação serão atualizados e apresentados de forma detalhada no momento da conclusão da Transação.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56