

**Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo
de Investimento Imobiliário)

CNPJ (40.011.324/0001-40)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário 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 Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, 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 o 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 142.826 mil que representavam 76,94% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 30.321 mil que representavam 16,33% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, quando disponíveis, ou no valor patrimonial da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos, bem como análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(c) às demonstrações financeiras.

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundos, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário do Fundos para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas 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:



Shape the future
with confidence

- 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.
- Concluimos 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto 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, 26 de setembro de 2025.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.324/0001-40

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	7.940	4,28%	1.105	2,87%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de multimercado	5.2 (a)	6.134	3,30%	-	0,00%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	142.826	76,94%	37.955	98,62%
Cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	30.321	16,33%	-	-
Nota de Crédito	5.2 (d)	1.000	0,54%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		2	0,00%	-	-
Outros créditos		23	0,01%	12	0,03%
Total do ativo		188.246	101,40%	39.072	101,52%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	2.044	1,10%	417	1,08%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		560	0,30%	167	0,43%
Total do passivo		2.605	1,40%	585	1,52%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	196.372	105,78%	38.941	101,18%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(865)	-0,47%	(279)	-0,72%
Prejuízos acumulados		(9.866)	-5,31%	(175)	-0,45%
Total do patrimônio líquido		185.641	100,00%	38.487	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		188.246	101,40%	39.072	101,52%

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.324/0001-40
(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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	14.873	7.797
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	2.902	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(6.122)	(2.387)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (c)	1.016	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (c)	1.037	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (c)	(3.481)	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(207)	-
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado		(930)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.088	5.410
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		653	681
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(123)	(176)
		530	505
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(1.666)	(784)
Taxa de performance	6 e 10	(603)	(427)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(19)	(9)
Outras despesas operacionais	10	(85)	(59)
		(2.373)	(1.279)
Lucro líquido do exercício		7.245	4.636
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	20.050.230	389.409
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,36	11,91
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,26	98,83

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.324/0001-40
(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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(1.526)	(786)
Pagamento de taxa de performance		(352)	(428)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(9)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		653	681
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(85)	(60)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(125)	(175)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.465)	(777)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	76.567	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(133.313)	(14.524)
Aquisição de nota de crédito	5.2 (d)	(1.000)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	5.2 (c)	28.971	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	(8.382)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (c)	1.016	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	17.265	6.177
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	14.028	6.226
IRRF sobre ganho de capital		(207)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(5.055)	(2.121)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	29.250	1
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(586)	(33)
Rendimentos distribuídos	7	(15.309)	(5.494)
Caixa líquido das atividades de financiamento		13.355	(5.526)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		6.835	(8.424)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.105	9.529
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	7.940	1.105

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		38.940	(246)	687	39.381
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	1	-	-	1
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(33)	-	(33)
Lucro líquido do exercício		-	-	4.636	4.636
Rendimentos declarados	7	-	-	(5.498)	(5.498)
Em 30 de junho de 2024		38.941	(279)	(175)	38.487
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	157.431	-	-	157.431
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(586)	-	(586)
Lucro líquido do exercício		-	-	7.245	7.245
Rendimentos declarados	7	-	-	(16.936)	(16.936)
Em 30 de junho de 2025		196.372	(865)	(9.866)	185.641

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.324/0001-40
(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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

A Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado SIG Capital Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 16 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 30 de julho de 2021. O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor. O Fundo deve manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos listados a seguir, devendo estes critérios de concentração serem observados pela Administradora e pela Gestora previamente a cada aquisição de Ativos pelo Fundo, e, complementariamente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os "Ativos Imobiliários"): I. cotas de outros fundos de investimento imobiliários; II. letras de crédito imobiliário; III. letras imobiliárias garantidas; e IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução vigente.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições: I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

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.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento de negociação no exercício findo em 30 de junho de 2025:

ALZC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	96,00	- (*)
Agosto	96,00	- (*)
Setembro	94,99	- (*)
Outubro	92,00	- (*)
Novembro	93,99	92,19
Dezembro	93,50	93,52
Janeiro	91,00	97,58
Fevereiro	72,84	94,92
Março	79,13	99,02
Abril	8,63 (**)	96,49
Maio	8,65 (**)	93,82
Junho	8,21 (**)	95,95

(*) Não houve negociação de cotas.

(**) Em abril de 2025 houve o desdobramento das cotas da Classe, conforme nota 8.2.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

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 exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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 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.

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.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 classificados como para negociação 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.

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.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, 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 de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento multimercado eram 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 eram aplicados.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 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.

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.

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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 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".

3.8 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. 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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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).

4.1.8 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.

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.324/0001-40
(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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela administração e gestão incluem:

- Diversificação da carteira, com limites de exposição por ativo, setor e emissor, buscando reduzir a concentração de risco.
- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação criteriosa de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 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.

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:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	7.940	1.105
	7.940	1.105

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)	6.134	-
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	142.826	37.955
(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	30.321	-
(d) Nota de Crédito	1.000	-
	180.281	37.955

(a) Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)

Estão compostas por cotas do Alianza Offices Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado Longo Prazo, classificado como fundo de condomínio fechado, destinado a investidores qualificados. O fundo é administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A. e gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda.O fundo tem como estratégia principal a alocação em ativos de crédito privado, com exposição relevante a cotas de outros fundos geridos pela mesma gestora, como o Alianza Multioffices e o Multioffices 2, representando conjuntamente mais de 95% da carteira.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição por aporte de ativos com recebimento de cotas - Alianza Mult - Nota 8.2

Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado

Saldo em 30 de junho de 2025

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações periódicas de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

151.476	142.826
---------	---------

40.483	37.955
--------	--------

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site do emissor: Travessia Securitizadora S.A. (<https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-secritizadora-sa/>), Opera Securitizadora S.A. (<https://opea.com.br/pt/>), Leverage Companhia Securitizadora S.A. (<https://www.leveragesec.com.br/>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), Bari Securitizadora S.A. (<https://barisec.com.br/>), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>) e Habitasec Securitizadora S.A. (<https://habitasec.com.br/>), Forte Securitizadora S.A. (<https://fortesec.com.br/en/>).

Em maio de 2024, a OPEA realizou a aquisição da True Securitizadora S.A.

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
Travessia Securitizadora S.A.	MLPar Empreendimentos Ltda.	b; c	20.818
Opea Securitizadora S.A.	Scopel Sênior	b; d; e; g; k	11.137
Travessia Securitizadora S.A.	Aruanda Barreiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	b; c	10.087
Leverage Companhia Securitizadora	CITY INCORPORADORA LTDA.	b; e; g; h	9.377
Opea Securitizadora S.A.	AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	b; g; e; j	9.127
Opea Securitizadora S.A.	Sancan Sên	b; c; d; e; g; h; k	8.659
Opea Securitizadora S.A.	Neo Garden	b; e; g; h; k	6.228
Opea Securitizadora S.A.	Balaroti	b; g; j; e	5.084
Opea Securitizadora S.A.	Scopel Mezanino	b; d; e; g; k	4.872
Virgo Companhia De Securitizacão	Ascensus Gestão e Participações S/A	b; e; g; k; j	4.816
True Securitizadora S.A.	Pereda	b; c; e; g; h; k	4.793
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	b; ,h	4.784
Virgo Companhia De Securitizacão	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	4.780
Opea Securitizadora S.A.	SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.	e; k; g; l	4.388
Vert Companhia Securitizadora	You Inc. S.A.	b; e; f; g; h	4.264
Bari Securitizadora S.A.	MTM Construções	b; g; e; h	4.137
Opea Securitizadora S.A.	São Félix Energia S.A.;Raul Soares Energia S.A.;	g; k; j; o	3.785
Vert Companhia Securitizadora	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; k; j; b	3.582
Opea Securitizadora S.A.	Alphaville S.A.	e; g; h	3.328
Canal Companhia De Securitizacão	Bodytech II	b; e; g; h	2.899
Virgo Companhia De Securitizacão	CASA & VÍDEO BRASIL S.A.	e; g	2.826
Virgo Companhia De Securitizacão	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.746
Virgo Companhia De Securitizacão	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.463
Virgo Companhia De Securitizacão	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.043
Virgo Companhia De Securitizacão	Pulverizado	b; d; e; g; h	837
Virgo Companhia De Securitizacão	ONM Health	g; e; j; k	776
Habitasec Securitizadora S.A.	Indústrias Fragnani	b; g; e; j	688
Forte Securitizadora Sa	Pulverizado	b; d; e; g; h	594
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	e	578
Habitasec Securitizadora S.A.	Pernambuco II	b; e; g; h; k	577
Forte Securitizadora Sa	Pulverizado	b; d; e; g; h	558
Habitasec Securitizadora S.A.	Indústrias Fragnani	b; g; e; j	102
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	b; ,h	93
			142.826

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.324/0001-40
(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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
Travessia Securitizadora S.A.	Aruanda Barreiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	b; c	16.219
Travessia Securitizadora S.A.	MLPar Empreendimentos Ltda.	b; c	7.753
Travessia Securitizadora S.A.	Terra Luz Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	a; e	6.824
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	b; e	4.597
Travessia Securitizadora S.A.	SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	b; e	2.562
			37.955

Legendas

Lastro	Regime de Garantias
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Regime fiduciário
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(3) - CCB	(c) - Coobrigação
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva
(6) - Debenture	(f) - Contratos de financiamento
(7) - Contrato de locação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(8) - Nota comercial	(h) - Aval
	(i) - Fundo de overcollateral
	(j) - Fiança
	(k) - Alienação fiduciária de ações
	(l) - Fundo de liquidez
	(m) - Fundo de despesa
	(n) - Patrimônio Separado

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	30.424
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.524
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.387)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.797
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.226)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.177)
Saldo em 30 de junho de 2024	37.955
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	133.313
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(76.567)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.122)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.873
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(14.028)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.902
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(17.265)
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) por aporte por ativos	67.765
Saldo em 30 de junho de 2025	142.826

(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e 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 do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

Composição da carteira

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

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
GGR Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)	Não	(1)	1.272.142	1%	10,06	12.798
Inter Desenvolvimento Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	62.620	14%	92,88	5.816
Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	600.331	7%	9,27	5.565
Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	300.000	0%	10,50	3.150
Open K Ativos E Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliario	Não	(2)	181.946	1%	7,14	1.299
Alianza Real Estate II - Fundo De Investimento Imobiliário - FII (a)	Não	(1)	2.506	0%	418,20	1.048
Multioffices 2 - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)	Não	(2)	944	0%	363,68	343
Tellus Multiestratégia - FII Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	30.000	1%	10,05	302
						30.321

Legendas

- (1) Híbrido
(2)Títulos e Valores Mobiliários
(3) Desenvolvimento para Renda

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FII que compõem a carteira do Fundo:

O GGR Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela Barvox Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (built to suit, retrofit ou sale and leaseback) ("Contratos de Locação") ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no Regulamento ("Ativos Imobiliários").

O Fundo possui uma carteira pulverizada, tendo como principais ativos o galpão logístico UBERLÂNDIA - LASA, localizado na Avenida CTR Empresarial, KM 1.480 BR 497, Uberlândia-MG com Área m²: 204.537,00, objeto da Matrícula nº 95.819 e o AETHRA LOTE C123 com Área m²: 130.860,57 e objeto da matrícula nº 55.095.

Inter Desenvolvimento Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. O Fundo tem por objeto proporcionar aos Co/stras a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio do inves/mento, direto ou indireto, em um por ólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários, visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação.

O Fundo possui uma carteira composta pelos terrenos, localizados na Rua José Maria Lisboa, 42, 46, 54 e 56 que juntos comam uma Área de 503 m² e na Rua Saint Hilaire, 51 com Área de 171 m².

O Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado,co o de duração indeterminado e detsinado a investidores em geral. A classe investe seus recursos em diversos ativos imobiliários, como certificados de recebíveis, letras hipotecárias, letras de crédito, ações e debêntures relacionadas a fundos imobiliários, imóveis prontos para desenvolvimento ou reforma no Brasil, direitos reais sobre esses imóveis e cotas de outros fundos imobiliários.

A carteira do Fundo está composta majoritariamente pelo imóvel General Olímpio, que está localizado na Rua General Olímpio, 100, Sem Complemento, Santa Cruz, Rio De Janeiro/RJ, Brasil, 23515-126 - Área m²: 16.207,00.

O mauá Capital Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de condomínio fechado, administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais ("Imóveis"), prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis.

O Fundo tem sua carteira concentrada em imóveis destinados para renda, localizados em Jundiaí (área de 313.314 m²), Duque de Caxias (área 209.442 m²), Cajamar (76.120 m²) e Ribeirão Preto (35.558 m²).

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	8.382
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(28.971)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.037
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(3.481)
Recebimento de cotas de FII por aporte por ativos - Alianza Multiestratégia FII	53.354
Saldo em 30 de junho de 2025	30.321

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	1.016
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(1.016)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(d) Nota de Crédito

A Nota Comercial (NC) NC002500CCP - é um título de crédito usado por empresas para captar recursos junto a investidores. Ela representa um título de dívida corporativa e pode ser emitida por sociedades anônimas, limitadas ou cooperativas, representando uma promessa de pagamento pelo seu emissor. A NC foi emitida em 16 de maio de 2025 pela JACAREI 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA com taxa pré de 1,5% a.a

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de nota de crédito

Saldo em 30 de junho de 2025

6. Taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

Taxa de performance

	-
	1.000
	1.000

30/06/2025	30/06/2024
1.666	784
603	427
2.269	1.211

A Taxa de Administração é composta pelo (i) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (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 ("Taxa de Administração" e "Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 25 a partir 13º mês, anualmente corrigida pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, acrescida (ii) do valor equivalente a 1,05% (um inteiro e centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago diretamente pelo Fundo à Gestora ("Taxa de Gestão"), e, ainda acrescida, (iii) do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago diretamente pelo Fundo a terceiros, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M ("Taxa de Escrituração" e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, a ("Taxa Total de Administração"). A Taxa Total de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração acima que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo certo que o primeiro período para fins de aferição da Taxa de Performance deverá ocorrer no mínimo 6 (seis) meses após a data da primeira integralização de cotas do Fundo, em atendimento à periodicidade mínima estabelecida na regulamentação aplicável. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento.

Taxa de Performance = 0,20 x [(Va) - (Índice de Correção x Vb)]

Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre, atualizado e apurado conforme fórmula

Benchmark = Inflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), acrescido da taxa fixa de 5,00% a.a. (cinco por cento ao ano).Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Índice de Correção = Variação do Benchmark.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando recomendação da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) dia útil do mês subsequente ao 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 no 16º (décimo sexto) dia útil dos mes subsequente 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% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668 e (ii) não seja 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 Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	7.245	4.636
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(845)	(1.571)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.122	2.387
Despesas não pagas	2	-
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIIs	3.481	-
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado	931	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	16.936	5.452
Rendimentos declarados	16.936	5.452
Rendimentos (a distribuir)	(2.044)	(417)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	417	413
Rendimentos líquidos pagos no exercício	15.309	5.448
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,76	13,99
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2025		30/06/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
196.372	20.050.230	38.941	389.409
196.372	20.050.230	38.941	389.409

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

A Administradora fica autorizada, considerando eventuais recomendações da Gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geralde Cotistas e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do art. 13 do Regulamento.

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 800.000,sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; ou (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

(ii) Lote Adicional: Se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante totalda oferta poderá ser acrescido de lote adicional, conforme o caso, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo art. 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

(iii) Subscrição: No ato da subscrição, o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

(iv) Integralização: As cotas objeto da oferta serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional à vista, observado o disposto no boletim de subscrição, ou, ainda, mediante a integralização de imóveis ou bens e direitos relativos a imóveis, conforme previsto no ato que aprovar cada oferta.

(v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

O Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, devendo para estes casos ser apresentada proposta da Administradora, considerando eventuais recomendações da Gestora. A deliberação da emissão de novas cotas, seja por ato da Administradora, seja pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o descrito no Regulamento do Fundo.

Até 30 de junho de 2022 foram subscritas e integralizadas 302.580 cotas no montante total de R\$ 30.258. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 231, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 07 de outubro de 2024 foi encerrada a 2a. emissão de cotas no montate de R\$ 29,250 com valor unitário de R\$ 100,51 (cem reais e cinquenta e um centavos) totalizando 291.017 novas cotas.

Em 05 de fevereiro de 2025 foi encerrada a 3a emissão de cotas no montate de R\$ 128.181 com valor unitário de R\$ 96,77 (noventa e seis reais e setenta e sete centavos) totalizando 1.324.597 novas cotas.

Em 17 de abril de 2025, foi aprovado o desdobramento das Cotas da Classe, segundo a razão de 1:10 (uma para dez), a realizar-se no fechamento do mercado de 24 de abril de 2025 ("Data Base" e "Desdobramento"), de forma que: i. Para cada cota de emissão efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento do mercado da Data Base serão atribuídas, ao respectivo titular, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e ii. As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura do mercado do dia 25 de abril de 2025, considerando os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 29 de abril de 2025. Previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 2.005.023 (dois milhões, cinco mil e vinte e três) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passou a possuir 20.050.230 (vinte milhões, cinquenta mil, duzentas e trinta) cotas no total.

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.324/0001-40
(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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Geral de cotistas, em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2025	30/06/2024
865	279
865	279

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em R\$ 586 relativo a gasto com colocação de cotas (2024 - R\$ 33).

8.5 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 serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

30/06/2025	30/06/2024
7.245	4.636

Patrimônio líquido inicial

38.48739.381

Adições(deduções)

Cotas de investimentos integralizadas

157.4311

Gastos com colocação de cotas

(586)(33)

156.845(32)

3,71%11,78%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Taxa de fiscalização da CVM
Taxa de performance
Outras despesas operacionais

30/06/2025		30/06/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
1.666	1,32%	784	1,97%
19	0,02%	9	0,02%
603	0,48%	427	1,07%
85	0,07%	59	0,15%
2.373	1,89%	1.279	3,21%
126.481		39.752	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. 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.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, 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.

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. 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 no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundo de multimercado
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Certificados de recebíveis imobiliários
Nota de crédito

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	7.940	-	7.940
-	6.134	-	6.134
16.132	14.189	-	30.321
-	142.826	-	142.826
	1.000		
16.132	172.089	-	187.221

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários

Total do ativo

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.105	-	1.105
-	37.955	-	37.955
-	39.060	-	39.060

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de Fundo Multimercado, Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, Certificados de recebíveis imobiliários e Notas de Crédito estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

16. Outras informações
- 16.1

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.
- 16.2

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.
- 16.3

Em 14 de fevereiro de 2025 a Adminstradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário" para "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 14 de fevereiro de 2025.
- 16.4

Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25/08/2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRLs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. Cumpre destacar que o Fundo em questão não possui ativos diretamente envolvidos nas operações mencionadas nas notícias recentes. As CRLs atualmente mantidos em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.
17. Eventos subsequentes
- Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56