

**Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Reponsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025
e relatório do auditor independente**



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

**Shape the future
with confidence**

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 Reponsabilidade 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 Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade 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 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.



Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 161.964 mil, que representavam 217,25% 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

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía obrigações por captação de recursos no montante de R\$ 87.133 mil, que representava 116,88% 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



**Shape the future
with confidence**

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 às demonstrações financeiras.

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.



Shape the future
with confidence

- 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 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.



Shape the future
with confidence

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, 26 de setembro de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rui Borges', written over a faint circular grid.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Balanços Patrimoniais dos exercícios findos 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					
Operações compromissadas	5.1	-	0,00%	259	0,37%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	5.300	7,11%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	3.165	4,25%	1.607	2,31%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(989)	-1,33%	(494)	-0,71%
Outros valores a receber	18.1	526	0,71%	69	0,10%
Outros créditos		20	0,03%	25	0,04%
		8.022	10,76%	1.466	2,11%
Não circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	5.1	2.540	3,41%	815	1,17%
		2.540	3,41%	815	1,17%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		162.030	217,34%	162.030	233,13%
Obras em andamento		2.345	3,15%	1.731	2,49%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(2.411)	-3,23%	(8.098)	-11,65%
	7	161.964	217,25%	155.663	223,97%
		164.504	220,66%	156.478	225,14%
Total do ativo		172.526	231,42%	157.944	227,25%
Passivo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	55	0,08%
Provisões e contas a pagar	18.1	8.302	11,14%	739	1,06%
Obrigações por depósitos em garantia		-	0,00%	815	1,17%
Obrigações por captação de recursos	9	11.254	15,10%	13.759	19,80%
		19.556	26,23%	15.368	22,11%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia	5.1	2.540	3,41%	-	0,00%
Obrigações por captação de recursos	9	75.879	101,78%	73.073	105,14%
		78.419	101,78%	73.073	105,14%
Total do passivo		97.975	128,01%	88.441	127,25%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	87.880	118,56%	87.880	127,12%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(469)	-0,63%	(447)	-0,64%
Prejuízos acumulados		(12.860)	-17,25%	(17.930)	-25,80%
Total do patrimônio líquido		74.551	100,68%	69.503	100,68%
Total do passivo e patrimônio líquido		172.526	228,69%	157.944	227,93%

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6.3	12.625	9.670
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		5	38
Receitas de multas rescisórias		-	64
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(495)	(494)
		12.135	9.278
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	5.687	(2.111)
		5.687	(2.111)
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações por captação de recursos	9	(10.646)	(9.402)
		(10.646)	(9.402)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(134)	(55)
Despesas com água, energia e gás	13	-	(38)
Despesas de comissões	13	(281)	(427)
Despesas de condomínio	13	(120)	(323)
Despesas de seguros	13	(33)	(205)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(702)	(677)
		(1.270)	(1.725)
Resultado líquido de propriedades para investimento		5.906	(3.960)
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		8	70
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		(13)	7
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(44)	-
		(49)	77
Despesas operacionais			
Taxa de administração	8 e 13	(378)	(647)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(13)	(13)
Despesas com consultoria	13	(22)	(53)
Despesas com consultoria jurídica	13	(105)	(179)
Despesas com agente fiduciário	13	(69)	(63)
Outras despesas operacionais	13	(88)	(91)
		(675)	(1.046)
Lucro líquido/Prejuízo do exercício		5.182	(4.929)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	898.514	898.514
Prejuízo por cota integralizada - R\$		5,77	(5,49)
Valor patrimonial da cota - R\$		82,97	77,35

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 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		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
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(22)	-	(22)
Lucro líquido do exercício		-	-	5.182	5.182
Rendimentos apropriados	10	-	-	(112)	(112)
Em 30 de junho de 2025		87.880	(469)	(12.860)	74.551

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de alugueis	6.3	11.068	9.369
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	38
Recebimento de receita de multas rescisórias		5	64
Pagamento de despesas condominiais		(120)	(323)
Pagamento de taxa de administração		(376)	(686)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóvel		(702)	(716)
Receitas de operações compromissadas		8	70
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa		(13)	7
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(41)	(95)
Outros pagamentos operacionais		1.414	(442)
Caixa líquido das atividades operacionais		11.243	7.286
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	(614)	(1.165)
Caixa líquido das atividades de investimento		(614)	(1.165)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	-	1.480
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(22)	(162)
Liquidação de direito de preferência oferta	18.2	7.500	-
Rendimentos distribuídos	10	(112)	(1.806)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	9	(7.126)	(6.298)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos		(3.288)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.048)	(6.786)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		7.581	(665)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		259	924
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		7.840	259

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

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Reponsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Alianza Urban Hub Renda 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 Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo 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.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas obtenção de renda e ganho de capital, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) 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 2025:

	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
AURB11(Valores expressos em reais)		
Julho*	85,50	-
Agosto*	85,11	-
Setembro*	86,00	-
Outubro*	85,00	-
Novembro*	78,00	-
Dezembro*	-	-
Janeiro	71,76	83,10
Fevereiro*	-	-
Março	85,00	85,01
Abril	72,80	85,10
Maiο	72,80	84,50
Junho	72,80	85,62

* Não houve negociação de cotas no exercício mencionado.

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 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 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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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 regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

**Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis 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.

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 e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- 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 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.

4.2.9 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) Operações compromissadas	-	259
(b) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP	5.306	-
(c) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF DI	267	-
(d) Cotas do BTG Pactual Yeld DI FI RF REF CP	773	-
(e) Cotas do BTG Pactual CDB FIC FI RF CP	1.494	-
	7.840	259
Circulante	5.300	259
Não circulante (*)	2.540	-

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras financeiras do Tesouro ("LFT").

(b) O BTG Pactual Capital Markets FI RF CP é um fundo de investimento em renda fixa que busca retornos através da aplicação em títulos de crédito privado. Isso significa que o fundo investe em títulos emitidos por empresas, como debêntures, CRIs e CRAs, com o objetivo de gerar retornos acima do CDI.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF 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 Pactual Tesouro Selic FI RF DI é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

(d) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(e) As cotas do BTG Pactual CDB FIC FI RF CP são referentes a um fundo de investimento em cotas de um fundo de renda fixa, mais especificamente um fundo que investe em Certificados de Depósito Bancário (CDBs) de crédito privado. Este tipo de fundo é uma forma de diversificar os investimentos em renda fixa, buscando um retorno potencialmente maior do que investimentos diretos em CDBs.

(*) O saldo apresentado se refere ao montante atualizado em 30 de junho de 2025 de caução de aluguel depositado pelos locatários no início do contrato.

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	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	1.161	780
Vencidos até 120 dias	62	333
Vencidos de 121 a 180 dias	61	137
Vencidos de 181 a 360 dias	421	222
Vencidos acima de 360 dias	440	135
Fluxo futuro dos aluguéis linearizados	1.020	-
	3.165	1.607

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
Vencidos de 121 a 180 dias	61	137
Vencidos de 181 a 360 dias	421	222
Vencidos acima de 360 dias	507	135
	989	494

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	30/06/2025	30/06/2024
Saldo no início do exercício	494	-
Constituição da provisão	495	494
Saldo ao final do exercício	989	494

6.3 Receita de aluguel

O total de receita de aluguéis nos exercícios:

	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de aluguéis	12.625	9.670

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 11.068 (2024: R\$ 9.369).

7. Propriedades para investimento

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 21.098,36 m² de área construída total.

Valor justo 30/06/2025	Valor justo 30/06/2024
81.663	79.464
80.301	76.199
161.964	155.663

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 29.723,38 m² de área construída total.

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

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
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	614
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5.687
Saldo em 30 de junho 2025	161.964

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025			
	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	7,59%	11 anos	9,50% a.a	9,00% a.a

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborado pela empresa Newmark Grubb Brasil, datados de maio de 2025 e 2024 e aprovados pela Administração em 30 de junho de 2025. 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

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	378	647
	378	647

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido ou (b) caso as cotas 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, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários administrado e divulgado pela B3 ("IFIX"), o valor de mercado das cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP- M/FGV"), a partir do mês subsequente à data de início das atividades da classe de cotas; (b) 0,05% (cinco centésimos por cento ao ano), a incidirem sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondentes à remuneração pela prestação dos serviços de escrituração, sujeitos, contudo, a um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de início das atividades da classe de cotas pelo IGP-M.

Não é devida a Gestora qualquer taxa de performance.

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.

	30/06/2025	30/06/2024
CRI Imóvel Guarulhos (a)	46.958	33.485
CRI Imóvel Mauá (b)	40.175	53.347
	87.133	86.832
Circulante	11.254	13.759
Não circulante	75.879	73.073

Movimentação do exercício

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
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(7.126)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(3.288)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	69
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	10.646
Saldo em 30 de junho 2025 (*)	87.133

(*) O montante das obrigações estão apresentados líquidos do Fundo de Reserva.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido/Prejuízo do exercício	5.182	(4.929)
Inadimplência com rendas	(282)	(199)
Valores a receber	305	382
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(5.687)	2.111
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	495	494
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos - não pagos	3.520	3.104
Despesas operacionais pagas/não pagas	(20)	139
Ajus de distribuição receita com rendas a faturar (linearização)	(1.020)	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	2.493	1.102
Retenção de rendimentos (*)	(2.381)	(490)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(2.381)	(490)
Rendimentos declarados	112	612
Rendimentos (a distribuir)	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	1.194
Rendimentos líquidos pagos no exercício	112	1.806
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,12	2,01
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	4,49%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	2.381	490

(*) Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em janeiro de 2025, foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em junho de 2025, foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo primeiro semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho 2025. 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

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	898.514	87.880	898.514	87.880
Cotas de investimentos integralizadas	898.514	87.880	898.514	87.880
Valor por cota (valor expresso em reais)		97,81		97,81

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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 inciada 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 inciada 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 inicio 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025, não houve emissão de novas cotas.

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 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	469	447
	469	447

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 22 (2024 - R\$ 162), registrado em conta redutora do

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 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido/Prejuízo do exercício	5.182	(4.929)
Patrimônio líquido inicial	69.503	73.726
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	1.480
Gastos com colocação de cotas	(22)	(162)
Total das adições/deduções	(22)	1.318
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,46%	-6,57%

(*) 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

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	134	0,20%	55	0,08%
Despesas com água, energia e gás	-	0,00%	38	0,05%
Despesas de comissões	281	0,41%	427	0,59%
Despesas de condomínio	120	0,18%	323	0,45%
Despesas de seguros	33	0,05%	205	0,28%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	702	1,03%	677	0,94%
Taxa de administração	378	0,56%	647	0,89%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,02%	13	0,02%
Despesas com consultoria	22	0,03%	53	0,07%
Despesas com consultoria jurídica	105	0,15%	179	0,25%
Despesas com agente fiduciário	69	0,10%	63	0,09%
Outras despesas operacionais	88	0,13%	91	0,13%
	1.945	2,86%	2.771	3,84%
Patrimônio Líquido médio do exercício		68.045		72.305

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 hierarquias 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:

30/06/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	5.300	-	-	5.300
Propriedades para investimento	-	-	161.964	161.964
Total do ativo	5.300	2.540	161.964	169.804

30/06/2024				
Ativos	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

18. Outras informações

18.1 Em 30 de junho de 2025, o saldo de provisões e contas a pagar totaliza R\$10.010 (2024 - R\$739) e esta composto por:

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	33	30
Recebimento securitizadora	-	491
Desmobilização referente a rescisão de locatário	-	119
Honorário de auditoria e laudista	51	56
Liquidação de direito de preferência oferta (a)	7.500	-
Outros	718	43
	8.302	739

(a) O saldo refere-se a liquidação de direito de preferência da 5ª emissão de cotas do Fundo (Nota 19).

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 2025, 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.

Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

18.4 Em 05 de junho 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 Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário" para "Alianza Urban Hub Renda 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 05 de junho de 2025.

19. Eventos subsequentes

A 5ª emissão de cotas do Fundo que teve seu início em 25 de junho de 2025 encerrou em 08 de agosto de 2025 no montante de R\$ 13.502, com valor unitário de R\$ 72,10 (setenta e dois reais e dez centavos), totalizando 187.266 novas cotas.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: SP- 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *