

Alianza Trust Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (28.737.771/0001-85)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$234.388 mil, que representava 83,90% do patrimônio líquido.

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao 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, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. 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 mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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



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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

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



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	44.704	171.972
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	1.783	760
Adiantamento para aquisição de imóveis		70	86
Outros valores a receber	19.4	423	-
Outros créditos		5	5
		46.985	172.823
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis		219.775	93.506
Ajuste de avaliação ao valor justo		14.613	5.904
	7	234.388	99.410
Total do ativo		281.373	272.233
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	1.771	1.255
Impostos e contribuições a recolher		2	-
Provisões e contas a pagar		249	184
		2.022	1.439
Total do passivo		2.022	1.439
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	276.773	276.773
Gastos com colocação de cotas	11.4	(11.945)	(11.838)
Lucros acumulados		14.523	5.859
Total do patrimônio líquido		279.351	270.794
Total do passivo e patrimônio líquido		281.373	272.233

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

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	17.930	8.921
		<u>17.930</u>	<u>8.921</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	8.709	3.910
		<u>8.709</u>	<u>3.910</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>26.635</u>	<u>12.831</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.893	1.002
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(861)	(78)
		<u>3.032</u>	<u>924</u>
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação	13	(33)	(14)
Despesas de auditoria	13	(58)	(39)
Despesas de serviços gráficos	13	(54)	(6)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(1.638)	(1.081)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(36)	(24)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(109)	(19)
		<u>(1.928)</u>	<u>(1.183)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>27.739</u>	<u>12.572</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>2.860.924</u>	<u>2.860.924</u>
Lucro por cota integralizada - R\$		<u>9,70</u>	<u>4,39</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>97,64</u>	<u>94,65</u>

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

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2018		99.704	(4.555)	1.964	97.113
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	177.069	-	-	177.069
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(7.283)	-	(7.283)
Lucro líquido do exercício		-	-	12.572	12.572
Rendimentos apropriados	10	-	-	(8.677)	(8.677)
Em 30 de junho de 2019		276.773	(11.838)	5.859	270.794
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(107)	-	(107)
Lucro líquido do exercício		-	-	27.739	27.739
Rendimentos apropriados	10	-	-	(19.075)	(19.075)
Em 30 de junho de 2020		276.773	(11.945)	14.523	279.351

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

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	16.907	8.893
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.612)	(1.046)
Pagamento adiantamento de imobilização	(68)	(72)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(678)	(121)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(861)	(78)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>13.688</u>	<u>7.576</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	3.893	1.002
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	(126.183)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(122.290)</u>	<u>1.002</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	-	177.069
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(107)	(7.283)
Rendimentos pagos	(18.559)	(8.060)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(18.666)</u>	<u>161.726</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(127.268)</u>	<u>170.304</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>171.972</u>	<u>1.668</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u><u>44.704</u></u>	<u><u>171.972</u></u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1 Contexto operacional

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

O objeto do FUNDO é o investimento direto ou indireto em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo, com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos ("Built to Suit" e "Sale&LeaseBack") que atendam às Condições Mínimas de Locação (abaixo definidas) e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo ("Ativos-Alvo"). As aquisições dos Ativos Imobiliários (abaixo definidos) pelo FUNDO deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento. Os Ativos-Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2020:

ALZR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	104,37
Agosto	105,05
Setembro	105,81
Outubro	111,78
Novembro	119,39
Dezembro	144,89
Janeiro	127,50
Fevereiro	120,70
Março	100,32
Abril	108,27
Maior	112,59
Junho	130,04

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 14 de outubro de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- . Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física
- . 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 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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 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

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".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

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

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. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

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;

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 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.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019 representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2020	30/06/2019
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	387
(b) Cotas do Itaú VIP DI	44.704	171.585
	44.704	171.972

(a) Em 30 de junho de 2019 está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Em 30 de junho de 2020 e 2019 estão compostos por cotas do Itaú VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6 Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2020	30/06/2019
A vencer	1.783	760
	1.783	760

7 Propriedades para investimento

7,1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2020	Valor justo de 30/06/2019
(1) Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Air Liquide, localizado na Av. Presidente Wilson, 5.874, Vila Independência - São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 9.125,80 m ² , objeto das matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Cartório oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.007,35 m ² .	44.127	43.230
(2) Corresponde a uma imóvel comercial alugado para a Atento, localizado na Av. Dom Helder Câmara, 3.203, Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 2.662,32 m ² , objeto da matrícula nº 100.996 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 8.177,88 m ² .	56.931	56.180
(3) Corresponde a um galpão refrigerado alugado para a BRF, localizado na Rua Nações Unidas, 51-15, Bauru/SP, estando construído sobre um terreno de 12.905,68 m ² , objeto da matrícula nº 17.665 1º Registro de Imóveis na cidade de Bauru, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.627,46 m ² .	15.386	-
(4) Corresponde a um galpão refrigerado alugado para a BRF, localizado na Rua Barão de Penedo, 435, Cumbica - Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 11.200,00 m ² , objeto da matrícula nº 62.731 do 1º Registro de Imóveis da cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.458,67 m ² .	13.717	-
(5) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Momentum, localizado na Rua Araporé, 655, Jardim Guedalla - Butantã - São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.000,00 m ² , objeto das matrículas nº 159.522 do 18º Registro de Imóveis, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 4.517,00 m ² .	17.549	-
(6) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda., localizado na Rodovia Doutor Governador Ademar Pereira de Barros, km 195, Espírito Santo do Pinhal/SP, estando construído sobre um terreno de 59.239,36 m ² , objeto da matrícula nº 20.270 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 18.590,77 m ² .	36.625	-

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(7) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Santillana, localizado na Rua Padre Adelino, 758 – São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 5.403,00 m², objeto de matrícula nº 151.858 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 9.260,00 m².

50.053	-
<u>234.388</u>	<u>99.410</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 30 de junho de 2018	95.500
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	3.910
Saldo em 30 de junho de 2019	99.410
Aquisição de propriedades para investimento	122.160
Gastos capitalizados ao valor contábil	4.109
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	8.709
Saldo em 30 de junho de 2020	234.388

7.3 Avaliação a valor justo

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

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

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

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

Empreendimento	30/06/2019				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Air Liquide São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(2) Imóvel Atento Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a

Em 30 de junho de 2019, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborados, para a data base de junho de 2019, pela empresa Binswanger. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2019

O valor justo correspondente ao imóvel 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 e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
(1) Imóvel Air Liquide - São Paulo/SP	(1)	2.189.034
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(1)	279.511.786
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(1)	1.315.800.000
(4) Imóvel BRF - Guarulhos/SP	(1)	1.315.800.000
(5) Imóvel Momentum - São Paulo/SP	(1)	25.200.000
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda - Espírito Santo do Pinhal/SP	(1)	1.201.025
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(1)	76.184.000

(1) Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2020	30/06/2019
Receita de aluguel	17.930	8.921
	17.930	8.921

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2020	30/06/2019
Taxa de administração - Fundo	1.638	1.081
	1.638	1.081

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de Administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA, mas a ser pago ao Gestor e; (c) valor variável aproximado de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA e a ser pago a terceiros. Caso as cotas do FUNDO tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos nas alíneas "a", "b" e "c" irão incidir sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de Administração é calculada e paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. E a taxa de Gestão é paga à empresa Alianza Gestão de Recursos LTDA.

10. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2020	30/06/2019
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	27.739	12.572
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(8.709)	(3.910)
Despesas operacionais não pagas	45	15
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	19.075	8.677
Rendimentos apropriados	19.075	8.677
Rendimentos (a distribuir)	(1.771)	(1.255)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.255	638
Rendimentos líquidos pagos no exercício	18.559	8.060
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	6,49	2,82
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2020		30/06/2019	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	276.773	2.860.924	276.773	2.860.924
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	276.773	2.860.924	276.773	2.860.924
Valor por cota (valor expresso em reais)		10.336,72		10.336,72

11.2 Emissão de novas cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020	30/06/2019
Gastos com colocação de cotas	(11.945)	(11.838)
	(11.945)	(11.838)

Durante o exercício de 2020 e 2019, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 107 (R\$ 11.838 - 2019), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019 não houve constituição de reserva de contingência.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2020	30/06/2019
Lucro líquido do exercício	27.739	12.572
Patrimônio líquido inicial	270.794	97.113
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	177.069
Gastos com colocação de cotas	(107)	(7.283)
Total das adições/deduções	(107)	169.786
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,25%	4,71%

(*) 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

	30/06/2020		30/06/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	861	0,32%	78	0,06%
Despesa da avaliação	33	0,01%	14	0,01%
Despesas de auditoria	58	0,02%	39	0,03%
Despesas de serviços gráficos	54	0,02%	6	0,00%
Taxa de Administração - fundo	1.638	0,60%	1.081	0,85%
Taxa de fiscalização da CVM	36	0,01%	24	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	109	0,04%	19	0,02%
	2.789	1,03%	1.261	1,00%
Patrimônio líquido médio do exercício		271.502		126.544

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, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 9 e 16.

18. Demonstrativo do valor justo

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

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

Ativos	30/06/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	44.704	-	44.704
Propriedades para investimento	-	-	234.388	234.388
Total do ativo	-	44.704	234.388	279.092
Ativos	30/06/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	171.972	-	171.972
Propriedades para investimento	-	-	99.410	99.410
Total do ativo	-	171.972	99.410	271.382

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7.1 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

- 19.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2020, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu
- 19.3** Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.
- 19.4** Em 30 de junho de 2019, o saldo de outros valores a receber monta a R\$ 423, e refere-se aos valores pagos pelo Fundo referente a manutenção em imóveis que serão reembolsados pela empresa construtora.
- 19.5** No exercício findo em 30 de junho de 2020, não houve alteração no regulamento do Fundo.

20. Eventos Subsequentes

- 20.1** O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, divulgou fato relevante em 27 de agosto de 2020, comunicando a seus cotistas e ao mercado em geral que a Gestora vem informar que decidiu, de forma voluntária, manter a renúncia à parcela de sua remuneração (prevista no Art. 23, item (b) do regulamento do Fundo) relativa às cotas emitidas pelo Fundo nos âmbitos da 2ª e da 3ª emissões de cotas, até que a alocação dos recursos provenientes destas emissões seja feita no montante que a Gestora considera adequado.
- 20.2** O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, divulgou fato relevante em 10 de setembro de 2020, comunicando a seus cotistas e ao mercado em geral que: (a) O Fundo celebrou nesta data com Green Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Vendedora"), empresa do mesmo grupo econômico da Iguasport Ltda. ("Decathlon"), um Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, objetivando a aquisição do edifício comercial localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Duquesa de Goiás, nº 381, Real Parque, com aproximadamente 15.000 m² de área de terreno e 8.792 m² de área construída ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 71.100.000,00 (setenta e um milhões e cem mil reais) ("SLB Decathlon"). Atualmente no Imóvel funciona uma loja de artigos esportivos da Decathlon, maior varejista do mundo no setor, com mais 1.500 lojas distribuídas em 50 países e faturamento superior a €12 bi em 2019. (b) Superadas determinadas condições precedentes usuais em transações desta natureza, concomitante a confirmação do negócio e pagamento da 1ª parcela do preço, o Fundo celebrará com a Decathlon um Contrato de Locação Atípica do Imóvel, ainda em negociação, com o prazo mínimo de 10 (dez) anos, de maneira que o Fundo, a Vendedora e a Decathlon concretizarão uma operação denominada "Sale&Leaseback", consistente na aquisição do Imóvel pelo Fundo, concomitante a celebração de uma locação com a Vendedora, ou empresa de seu grupo econômico, sem qualquer interrupção das atividades operacionais promovidas no local. (c) A expectativa das partes é que a conclusão do negócio ocorra em até 90 (noventa) dias contados a partir desta data.
- 20.3** O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário, divulgou fato relevante em 30 de setembro de 2020, comunicando a seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou, com a Dasa Real Estate Empreendimentos Imobiliários Ltda. e com a Diagnósticos da América S.A. ("DASA"), dois Compromissos de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, objetivando a aquisição de dois edifícios comerciais localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo valor total R\$ 88.910.000,00 (oitenta e oito milhões, novecentos e dez mil reais) ("SLB DASA"). Os imóveis possuem as seguintes características:
- 1) Av. Professor Ascendino Reis, nº 549, na região do Ibirapuera, com 1.650 m² de área de terreno e 2.284 m² de área construída ("Imóvel 1");
- 2) Av. Sumaré, nº 1.500, Perdizes, com 2.248 m² de área de terreno e 5.228 m² de área construída ("Imóvel 2").
- Atualmente, nos Imóveis, funcionam unidades de atendimento a clientes da DASA, a maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina, com mais de 700 unidades distribuídas em todo o território nacional, além de atuar também na Argentina e Uruguai, por meio de suas 48 marcas. Em 2019, a DASA alcançou Receita Bruta superior a R\$ 4,7 bi. Superadas determinadas condições precedentes usuais em transações desta natureza, e concomitante ao pagamento do preço de aquisição de cada imóvel, o Fundo celebrará com a DASA dois Contratos de Locação Atípicos dos Imóveis, com o prazo mínimo de 15 (quinze) anos. Assim, o Fundo, a Vendedora e a DASA concretizarão duas operações denominadas "Sale&Leaseback", uma para cada imóvel, que consiste na aquisição dos Imóveis pelo Fundo de forma simultânea às celebrações das locações com a Vendedora, ou empresa de seu grupo

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *