

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a 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 Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025 e 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 dos auditores 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.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 86,60% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.



Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 é responsável, pela avaliação da capacidade do 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 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 a administração 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 à administração 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 a Administração, 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, 29 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	5.1	13.294	1,02%	426.978	33,02%
De natureza imobiliária					
Operações compromissadas - CRI	5.1 (a)	128.125	9,82%	-	1,92%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	3.515	0,27%	24.840	1,92%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (a)	359.887	27,57%	253.035	19,57%
Negociação e intermediação de valores		3.927	0,30%	-	0,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	9.318	0,71%	5.018	0,39%
Rendimentos a receber - cotas de FII	6	2.220	0,17%	1.562	0,12%
Adiantamento para aquisição de imóveis		5.239	0,40%	3.488	0,27%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		72	0,01%	-	-
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	69.000	5,29%	-	-
Depósitos judiciais		38	0,00%	38	0,00%
Outros valores a receber	22.3	1.142	0,09%	5.328	0,41%
Outros créditos		62	0,00%	33	0,00%
		595.839	45,65%	720.320	57,62%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa - depósitos em garantia	5.1 (b)	8.373	0,64%	7.593	0,59%
		8.373	0,64%	7.593	0,59%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis		1.056.395	80,94%	711.218	54,99%
Obras em andamento		2.364	0,18%	2.385	0,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo		71.625	5,49%	42.104	3,26%
	8	1.130.384	86,60%	755.707	58,43%
Total do ativo		1.734.596	132,90%	1.483.620	116,64%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	14.554	1,12%	7.946	0,61%
Impostos e contribuições a recolher		3	0,00%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		4.903	0,38%	4.522	0,35%
Negociação e intermediação de valores		1	0,00%	-	0,00%
Obrigações por captação de recursos	10	42.845	3,28%	15.014	1,16%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	54.157	4,15%	28.114	2,17%
		116.463	8,92%	55.599	4,30%
Não circulante					
Adiantamento por venda de imóveis		100	0,01%	100	0,01%
Obrigações por depósitos em garantia	5.1 (b)	8.373	0,64%	7.593	0,59%
Obrigações por captação de recursos	10	304.160	23,30%	127.049	9,82%
Demandas judiciais		282	0,02%	-	0,00%
		312.915	23,97%	134.742	10,42%
Total do passivo		429.378	32,90%	190.341	14,72%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	1.309.092	100,30%	1.309.092	101,22%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(34.252)	-2,62%	(34.137)	-2,64%
Lucros acumulados		30.378	2,33%	18.324	1,42%
Total do patrimônio líquido		1.305.218	100,00%	1.293.279	100,00%
			132,90%	1.483.620	114,72%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.734.596			

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	11	85.981	61.447
Receitas de multa e juros sobre contratos de aluguéis		199	-
Receitas de multas rescisórias		-	5.161
Receitas de garantia de rentabilidade		2.768	-
		88.948	66.608
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	8.2	120.000	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(102.854)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(9.655)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	39.175	7.537
		46.666	7.537
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de recursos			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	10	(22.970)	(14.527)
		(22.970)	(14.527)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(39)	(382)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(92)	(313)
		(131)	(695)
Resultado líquido de propriedades para investimento		112.513	58.923
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	2.211	492
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	127	426
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(701)	51
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(1.985)	515
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(24.431)	(5.564)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	35.457	23.881
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(91)
Rendas de direito empréstimos de cotas de fundos		4	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	22.4	8.466	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		19.148	19.710
Outros ativos financeiros			
Resultado com operações compromissadas - NTN		1.430	-
Resultado com operações compromissadas - CRI		5.348	-
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		11.788	28.089
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(3.402)	(5.217)
		15.164	22.872
Despesas operacionais			
Despesas de avaliação	16	(118)	(81)
Taxa de administração	12 e 16	(11.805)	(10.956)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(51)	(51)
Despesa com consultoria jurídica	16	(176)	(30)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos		(290)	(257)
Outras despesas operacionais	16	(1.666)	(1.020)
		(14.106)	(12.395)
Lucro líquido do exercício		132.719	89.110
Quantidade de cotas integralizadas	14.1	122.266.250	12.226.625
Lucro por cota integralizada - R\$		1,09	7,29
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,68	105,78

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 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	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		1.054.889	(26.306)	23.403	1.051.986
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	254.203	-	-	254.203
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(7.831)	-	(7.831)
Lucro líquido do exercício		-	-	89.110	89.110
Rendimentos apropriados	13	-	-	(94.189)	(94.189)
Em 30 de junho de 2024		1.309.092	(34.137)	18.324	1.293.279
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(115)	-	(115)
Lucro líquido do exercício		-	-	132.719	132.719
Rendimentos apropriados	13	-	-	(120.665)	(120.665)
Em 30 de junho de 2025		1.309.092	(34.252)	30.378	1.305.218

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 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 aluguéis		81.590	60.735
Recebimento (pagamento) de receitas de multas e juros sobre aluguéis		199	5.161
Recebimento (devolução) de receitas de garantia de rentabilidade		2.695	-
Rendimento de operações compromissadas		1.430	-
Rendimento de operações compromissadas - CRI		5.348	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(93)	(322)
Pagamento de taxa de administração		(11.823)	(10.732)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2.292	292
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(3.427)	(5.218)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		11.788	28.089
Caixa líquido das atividades operacionais		89.999	78.005
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs).		4	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	(106.201)	(62.694)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	7.506	41.235
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	(62.413)	(49.601)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	83.285	43.823
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	1.329	1.003
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	761	1.824
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	6	34.799	23.837
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	8.2	(13.468)	(9.912)
Valor pago na aquisição de imóveis para renda	8.2	(107.750)	(95.000)
Aquisição de imóveis para renda com captação de recurso	8.2	(74.001)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas com captação de recurso		(62.242)	-
Pagamento de obrigações de imóveis adquiridos em exercícios anteriores	9	(3.957)	-
Recebimento por venda de imóvel para renda	8.2	12.500	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	22.4	8.466	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	22.4	(158.503)	-
Aporte em ações de companhias fechadas	22.4	(7.800)	-
Recebimento de caixa na dissolução de companhias fechadas detidas pelo Fundo	22.4	79.561	-
Adiantamento para aquisição de imóveis		(1.752)	(2.541)
IRRF sobre ganho de capital		-	(90)
Caixa líquido das atividades de investimento		(369.876)	(108.116)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	-	254.203
Pagamento de gastos com colocação de cotas	14.4	(115)	(7.831)
Captação de recursos para aquisição de imóveis	10	74.001	-
Captação de recursos para aquisição de ações de companhias fechadas	22.4	62.242	-
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	10	(11.516)	(5.150)
Pagamento de correção monetária de obrigações por captação de recursos	10	(1.352)	-
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	10	(14.885)	(8.723)
Rendimentos pagos	13	(114.057)	(93.479)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.682)	139.020
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(285.559)	108.909
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	426.978	318.069
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	141.419	426.978

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Alianza Trust - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é 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, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, 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.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido; (i) diretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack" e "Retrofit") que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, conforme definidas no Regulamento ("Imóveis-Alvo"); e (ii) indiretamente, (a) em ações ou quotas de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE"); (b) cotas de emissão de FIL; (c) cotas de emissão de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL ou de fundos de investimento financeiros do subtipo "ações" que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

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 2025:

ALZR11 (Valores expressos em reais) (*)	Preço de fechamento
Julho	107,78
Agosto	107,71
Setembro	104,89
Outubro	101,50
Novembro	99,67
Dezembro	100,75
Janeiro	99,48
Fevereiro	97,70
Março	101,20
Abril	97,97
Maior (*)	10,04
Junho (*)	10,11

(*) Conforme aprovado, nos termos do Ato do Administrador, aconteceu a partir do fechamento do mercado de 05 de maio de 2025 o desdobramento das cotas do Fundo, segundo a razão de 1:10 (uma para dez).

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 29 de setembro de 2025.

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
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Operações compromissadas

As aplicações interfinanceiras de liquidez 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.

3.9 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 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

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

3.10 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. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Allianz 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024 representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Operações compromissadas - CRI	128.125	-
(b) Cotas do Itaú Vip DI	-	426.978
(c) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI (*)	8.373	7.593
(d) Cotas do Inst DI 219	530	-
(e) Cotas do Yield DI FI REF	12.764	-
	149.792	434.571

(a) Em 30 de junho de 2025 estão compostos por operações compromissadas lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários com prazo de vencimento, na data de aquisição, igual ou inferior a 90 dias e risco insignificante de mudança de valor.

(b) 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.

(c) Está composto por cotas 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.

(d) Está composto por cotas do INST DI 219 que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo é composto por uma única classe que se caracteriza como Fundo de Investimento Financeiro ("FIF") e é constituída como regime aberto, com prazo indeterminado de duração e tipificada como Renda Fixa Referenciado DI, possui responsabilidade limitada dos cotistas ao valor por eles subscrito e/ou integralizado, a critério do distribuidor, recebe recursos de classes de fundos de investimento, pessoas físicas e jurídicas, clientes do Administrador, da Gestora ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados, a este parâmetro, direta ou indiretamente.

(e) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, 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 Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(*) São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em operações compromissadas.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	359.887	253.035
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	3.515	24.840
	363.402	277.875

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 utiliza-se como base o valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido.

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Tishman Speyer Renda Corporativa FII (a)	Sim	(1)	99,94%	1.383.897	100,80	139.497
Alianza Digital Realty Fundo De Investimento Imobiliário (*) (**) (a)	Sim	(1)	100,00%	1.309.074	98,69	128.299
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	2,35%	3.584.578	10,09	36.168
Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	10,64%	4.998.139	7,10	35.487
Devant Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(3)	30,38%	1.520.170	5,93	9.015
Inter Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Fii Responsabilidade Limitada	Não	(1)	1,80%	81.310	75,90	6.171
Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	0,40%	500.000	10,50	5.250
						359.887
30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Alianza Digital Realty Fundo De Investimento Imobiliário (*) (**) (a)	Sim	(1)	100,00%	530.290	100,79	53.117
Devant Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(3)	30,38%	1.520.170	9,19	13.963
Fundo De Investimento Imobiliário - Fator Renda Estruturada	Não	(3)	26,81%	15.000	970,95	14.564
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	0,93%	888.888	10,84	9.636
Tishman Speyer Renda Corporativa FII (a)	Sim	(1)	99,87%	1.283.265	100,15	128.520
Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	29,41%	3.499.155	9,50	33.235
						253.035

Legendas

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

(**) Fundos administrados/geridos pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Títulos e valores mobiliários

(3) Híbrido

(4) Logística

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	238.182
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	61.137
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(41.235)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIL)	515
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(5.564)
Saldo em 30 de junho de 2024	253.035
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	106.201
Recebimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs) pela venda de imóveis para renda (nota 8.2 (c))	38.500
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(11.433)
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário	(1.985)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(24.431)
Saldo em 30 de junho de 2025	359.887

(b) Certificados de recebíveis imobiliários

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

Composição da carteira

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

30/06/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Bari Securitizadora S.A.	22F0783752	(5)	1	20/06/2022	25/06/2042	IPCA+6,10%	2.680	2917	2313
Opea Securitizadora S.A.	22F1357736	(3)	2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75%	1.369	1561	1202
								4.478	3.515
30/06/2024									
Emissor	Ativo	Lastro	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1.7%	4.450	2.124	2.123
Opea Securitizadora S.A.	19J0133907	(3)	219	07/10/2019	24/10/2029	CDIE + 3%	5.426	3.057	3.044
Virgo Companhia de Securitização	21C0711012	(3)	204	17/03/2021	25/03/2031	IPCA + 7.8%	2.255	1.839	1.754
Opea Securitizadora S.A.	20C1008009	(3)	255	20/03/2020	30/08/2024	CDIE + 2.95%	1.720	1.507	1.507
Opea Securitizadora S.A.	22F1357736	(3)	2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA + 6.75%	6.369	6.054	5.845
Bari Securitizadora S.A.	22F0783752	(5)	1	20/06/2022	25/06/2042	IPCA + 6.1%	2.680	2.741	2.519
Virgo Companhia de Securitização	21F0950174	(4)	317	21/06/2021	01/07/2024	IPCA + 6.4%	4.152	3.751	4.169
Virgo Companhia de Securitização	21H0001405	(3)	331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA + 7.36%	3.700	4.030	3.879
								25.103	24.840

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Bari Securitizadora (<https://barisec.com.br/>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>) e Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opecapital.com/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
Bari Securitizadora S.A.	Grupo Mateus S.A.	(a), (d), (f), (e)	2313
Opea Securitizadora S.A.	Sendas Distribuidora S.A.	(a), (b), (e), (f)	1202
			3.515
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
Virgo Companhia de Securitização	RNI Negócios Imobiliários S.A.	(a), (g) e (h)	2.123
Opea Securitizadora S.A.	Balaroti - Comercio de Mat. de Construção S.A.	(a) e (b)	3.044
Virgo Companhia de Securitização	Cooperativa Agroindustrial Copagril	(a), (b), (d), (e)	1.754
Opea Securitizadora S.A.	Helbor	(a); (b)	1.507
Opea Securitizadora S.A.	Sendas Distribuidora S.A.	(a), (b), (e), (f)	5.845
Bari Securitizadora S.A.	Grupo Mateus S.A.	(a), (d), (f), (e)	2.519
Virgo Companhia de Securitização	Grupo Fatura de Hortifruti S.A.	(a), (b), (c), (g) e (h)	4.169
Virgo Companhia de Securitização	Casa & Video Brasil S.A.	(a) e (f)	3.879
			24.840

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB/CCI
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Nota Comercial

Regime de Garantias

- (d) - Aval
(e) - Fundo de Reserva
(f) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	20.920
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	49.601
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(43.823)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	51
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	492
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	426
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.824)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.003)
Saldo em 30 de junho de 2024	24.840
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	62.413
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(83.285)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(701)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.211
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	127
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(761)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.329)
Saldo em 30 de junho de 2025	3.515

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

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

Saldo em 30 de junho de 2023

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

7 Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	9.318	5.018
	9.318	5.018

8 Propriedades para investimento

8.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
(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 m², 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 5.008 m².	52.493	50.204
(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 m², objeto da matrícula nº 100.996 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 8.177,88 m².	57.862	58.643
(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 m², objeto da matrícula nº 17.665 1º Registro de Imóveis na cidade de Bauru, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.840,07 m².	18.129	17.307
(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 m², objeto da matrícula nº 62.731 do 1º Registro de Imóveis da cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.763,42 m².	16.805	15.835
(5) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a IPG, localizado na Rua Araporé, 655, Jardim Guedalla - São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.000,00 m², objeto das matrículas nº 159.522 do 18º Registro de Imóveis, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 4.516,00 m².	-	18.116
(6) Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda., localizado na Rodovia Doutor Governador Ademar Pereira de Barros, km 195, Espírito Santo do Pinhal/SP, estando construído sobre um terreno de 68.947,53 m², 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 m².	-	42.282
(7) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Santillana, localizado na Rua Padre Adelino, 758 - Belenzinho, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 5.403,00 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 9.261,00 m².	-	52.314
(8) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Pueri Domus, localizado na Rua Ministro Godoi, 1.697, no Bairro de Perdizes, Cidade de São Paulo, estando construído sobre um terreno de 32.833,77 m², objeto de matrícula nº 281.313 do 11º Cartório do Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 29.462,63 m².	104.983	100.804
(9) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Dasa, localizado na Rua Doutor Diogo de Faria, 1379, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 1.650,00 m², objeto de matrículas nº 237.532 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 2.283,66 m².	26.857	25.938
(10) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Dasa, localizado na Avenida Sumaré, 1500, Perdizes, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.248,00 m², objeto de matrícula nº 135.349 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.227,43 m².	70.748	69.503
(11) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Decathlon, localizado na Avenida Duquesa de Goiás, 381, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 14.977,50 m², objeto de matrícula nº 62.320 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 9.803,19 m² e área de expansão 16.758,05 m².	81.464	79.790
(12) Corresponde a um imóvel comercial alugado pela empresa Globo, localizado na Rua Pacheco Leão, 70, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 1.125,00 m², objeto de matrícula nº 101.296 do 2º Ofício do Registro de Imóveis, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 3.815,52 m².	44.817	44.558
(13) Corresponde a um imóvel comercial alugado para a empresa Bauducco (Pandurata Alimentos Ltda.), localizado na Rua Fritz Reiman, 628, Itapegica, Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 8.000,00 m², objeto de matrícula nº 3.898 do 1º Ofício do Registro da Comarca de Guarulhos, na cidade da Guarulhos, estado do São Paulo, possuindo uma área construída de 11.832,59 m².	68.203	65.627
(14) Corresponde a um imóvel comercial locado à SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. – Coca-Cola FEMSA. O imóvel está localizado na Avenida dos Estados, 1.015, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, objeto de matrícula nº 122.531 do 2º Registro de Imóveis de Santo André-SP. O imóvel possui área construída de 12.753,45 m² e área de terreno de 36.740,00 m².	119.749	114.786
(15) Corresponde a um imóvel comercial locado à CDB Morumbi, localizado na Rua Pasquale Gallupi, 07, Paraisópolis, na cidade de São Paulo/SP. O imóvel possui área construída de 5.572,70m² e área de terreno de 3.000,00m².	47.630	-
(16) Corresponde a um imóvel comercial locado à CDB Ana Rosa, localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 300, São Paulo/SP, objeto de matrícula nº 74.837 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O imóvel possui área construída de 1.597,95m² e área de terreno de 621,25m².	15.160	-
(17) Corresponde a um imóvel industrial locado e denominado CD Sumaré ocupado pelo Oba Hortifruti, localizado na Estrada Municipal Americo Ribeiro dos Santos, S/N, Sumaré, na cidade de São Paulo/SP, objeto de matrícula nº 192.808 do Registro de Imóveis de Sumaré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O imóvel possui área construída de 33.801,46m² e área de terreno de 90.062,21m².	118.795	-

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(18) Corresponde a um imóvel comercial localizado à Mercado Livre, localizado na Rodovia Anhanguera, SP 330, KM 297+43 metros, Industrial – Cravinhos/SP, objeto de matrícula nº 25.089 do Registro de Imóveis de Cravinhos, do estado de São Paulo. O imóvel possui área construída de 38.383,26m² e área de terreno de 114.630,00m².	149.810	-
(19) Corresponde a um imóvel comercial localizado à OBA São Bernardo do Campo, localizado na Avenida Francisco Prestes Maia, 1491, Centro, São Bernardo do Campo/SP, objeto de matrícula nº 170.102 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo. O imóvel possui área construída de 4.427,56m² e área de terreno de 2.110,79m².	18.504	-
(20) Corresponde a um imóvel comercial localizado à Assaí, localizado na Avenida Brasil, 33.809, Bangu, Rio de Janeiro/RJ - Lote 01 - PAL 35.213, objeto de matrícula nº 21.191 do 12º Cartório de Registro de Imóveis, da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. O imóvel possui área construída de 31.959,13m² e área construída de 12.132,26m².	83.887	-
(21) Corresponde a um imóvel comercial localizado à OBA São José do Rio Preto, localizado na Avenida Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 3530, Jardim Moyses Miguel Haddad, São José do Rio Preto/SP, objeto de matrícula nº 208.810 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, estado de São Paulo. O imóvel possui área construída de 3.148,84m² e área de terreno de 7.000,00m².	34.488	-
	1.130.384	755.707

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

Saldo em 30 de junho de 2023	643.258
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	9.912
Aquisição de imóveis para renda - imóvel comercial alugado para a Pueri Domus (a)	95.000
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	7.537
Saldo em 30 de junho de 2024	755.707
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	13.468
Aquisição de imóveis para renda - valor pago - (b)	107.750
Aquisição de imóveis para renda - contratos a pagar - (b)	30.000
Aquisição de imóveis para renda com captação de recursos - (b)	74.001
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(9.655)
Dissolução de companhias fechadas - Transferência para Propriedades para investimento (nota 22.4)	222.792
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento (c)	39.175
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (c)	120.000
Recebimento por venda de imóvel para renda (c)	(12.500)
Recebimento por venda de imóvel para renda através de cotas de fundos de investimentos imobiliários (c)	(38.500)
Valores a receber por venda de imóvel (c)	(69.000)
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(102.854)
Saldo em 30 de junho de 2025	1.130.384

(a) O Fundo anunciou, através de Fato Relevante disponibilizado no dia 29 de setembro de 2023, a aquisição integral de novo imóvel localizado na Rua Ministro Godói, nº 1.697, bairro Perdizes, em São Paulo/SP. O imóvel possui aproximadamente 5.121m² de área de terreno e 8.016m² de área construída, que abriga a mais nova unidade de escola bilingue premium de ensino básico Pueri Domus, do grupo SEB, inaugurada em 2020. O imóvel foi adquirido através do pagamento de R\$ 95.000.

(b) (1) O Fundo divulgou, em 1 de julho de 2024, o Fato Relevante onde informou aos seus cotistas e ao mercado que, em continuidade ao Fato Relevante de 23/05/2024, foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da aquisição das duas Lojas de Varejo majoritariamente localizadas para o Oba Hortifruti, pelo valor de R\$ 43.000, em duas transações de Sale&Leaseback. Assim, na presente data, o Fundo celebrou as escrituras públicas de compra e venda, concluindo a aquisição definitiva da totalidade dos dois Imóveis localizados em São Bernardo do Campo/SP e São José do Rio Preto/SP, de forma que seus Contratos de Locação. Todos os valores referente a essa aquisição foram quitados dentro do exercício findo em 30 de junho de 2025.

(2) O Fundo divulgou, em 15 de julho de 2024, o Fato Relevante onde informou aos seus cotistas e ao mercado que, em continuidade aos Fatos Relevantes de 23/05/2024 e de 01/07/2024, foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da aquisição do Centro de Distribuição Logístico localizado em Sumaré/SP, e localizado para o Oba Hortifruti, pelo valor de R\$ 108.750 em uma transação de Sale&Leaseback. Assim, na presente data, o Fundo celebrou a Escritura Pública, concluindo a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel localizado em Sumaré/SP, tendo celebrado de forma concomitante o Contrato de Locação. o Valor de R\$ 34.750 foi pago no ato, enquanto o montante de R\$ 74.000 foi pago através de captação de recursos.

(3) O Fundo divulgou, em 04 de outubro de 2024, Fato Relevante onde informou aos seus cotistas e ao mercado que concluiu, nesta data, a aquisição definitiva da totalidade dos dois Imóveis localizados na cidade de São Paulo, nos bairros da Vila Mariana e Morumbi onde funcionam as unidades do CDB Inteligência Diagnóstica, Unidades Morumbi e Ana Rosa respectivamente, por meio da lavratura das escrituras de compra e venda dos Imóveis pelo montante total de R\$ 60.000 a serem desembolsados da seguinte forma: a). Pagamento do Sinal: R\$ 15.000 pago nesta data e b). Demais Parcelas: R\$ 45.000, a ser pago em três parcelas semestrais, fixas e irrevogáveis. No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo ainda tem duas parcelas finais a pagar, somando o montante de R\$ 30.000.

(c) (1) O Fundo divulgou, em 25 de julho de 2024, Fato Relevante onde informou o que segue em relação ao edifício comercial localizado na Rua Araporé, 655, em São Paulo/SP: i) Em atualização às comunicações anteriores relacionadas a este Imóvel (Fatos Relevantes de 26/06/2023 e 03/10/2023), o Fundo celebrou, na presente data, com uma empresa de incorporação imobiliária um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda irrevogável e irretroatável, através do qual alienou o Imóvel pelo valor total de R\$ 19.500 ("Preço de Venda"), sendo que, deste valor, R\$ 2.000 foram pagos nesta presente data para o Fundo, R\$ 3.000 serão pagos em uma única parcela no dia 05 de julho de 2025, contra a lavratura da Escritura ("Parcela Escritura"), e R\$ 14.500 serão pagos em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 604 cada uma, vencendo-se a primeira 30 dias após o pagamento da Parcela Escritura ("Parcelas Mensais", e em conjunto com a Parcela Escritura, "Parcelas"). Considerando as condições de venda, no exercício findo em 30/06/2025 o Fundo tem em aberto o montando de R\$ 17.500 a receber pela operação.

(2) Em 21 de outubro de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral, através de Fato Relevante, que relação ao ativo localizado em Espírito Santo do Pinhal/SP e localizado para a Aativ Manufatura e Serviços de Distribuição LTDA. ("Imóvel"), foi celebrado na presente data junto ao GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, um fundo imobiliário de tijolo focado em renda via contratos atípicos de locação ("Comprador" e/ou "GGRC11"), um Compromisso de Compra e Venda ("Compromisso") irrevogável e irretroatável, regrando a alienação pelo ALZR11 do Imóvel pelo valor de R\$ 47.500 ("Preço de Venda"). Este valor será pago ao ALZR11 após a superação das condições precedentes usualmente previstas para este tipo de operação, mediante a outorga da escritura de venda e compra, em um prazo de até 30 dias desta data ("Data de Fechamento"), da seguinte forma: i). R\$ 5.000 serão pagos em moeda corrente, na Data de Fechamento ("Sinal"); ii) R\$ 38.500 serão pagos pelo Comprador com cotas do GGRC11, a serem integralizadas pelo ALZR11 contra os créditos devidos pelo Comprador em razão da presente transação, no âmbito da Oferta Pública da 8ª Emissão de Cotas do Comprador ("Cotas GGRC11"). Assim, na Data de Fechamento, o Fundo deixará de deter a propriedade do Imóvel e passará a deter cotas do Comprador; iii). R\$ 4.000 serão pagos em 05 de julho de 2025, devidamente corrigidos pela variação do IPCA desde a Data de Fechamento ("Saldo"). Adicionalmente, condicionado a determinadas condições previstas no Compromisso, o Fundo poderá receber ainda um complemento de preço de até R\$ 1.000, a ser pago pelo Comprador na data do item "iii" acima, o Pagamento Final ("Complemento de Preço"). Considerando as condições de venda, no exercício findo em 30/06/2025 o Fundo tem em aberto o montando de R\$ 4.000 a receber pela operação.

(3) Em 28 de março de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral, através de Fato Relevante que: Dando seguimento a contínua estratégia de gestão ativa, reciclagem e otimização do portfólio do ALZR, foi celebrado, na presente data, um aditamento "Aditamento" ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, que havia sido firmado em 26 de novembro de 2024 ("Compromisso"), agora formalizando a superação ou dispensa de todas as condições resolutivas para a alienação do Imóvel pelo valor total de R\$ 53.000 ("Preço de Venda"), para uma empresa do grupo da Diálogo Engenharia ("Diálogo"), renomada incorporadora e construtora paulista. Do Preço de Venda, além do sinal de R\$ 500 já recebidos na data de assinatura do Compromisso, agora com a confirmação do negócio através do Aditamento firmado nesta data, será devida em 05/05/2025, uma parcela de R\$ 3.750 atualizada pela variação acumulada positiva do IPCA desde a data de assinatura do Compromisso. O saldo remanescente, de R\$ 48.750 será pago em 39 parcelas mensais sucessivas de R\$ 1.250 cada, igualmente atualizadas pela variação do IPCA ("Saldo") até sua quitação. Considerando as condições de venda, no exercício findo em 30/06/2025 o Fundo tem em aberto o montando de R\$ 47.500 a receber pela operação.

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025				
	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	10,75% a.a	10,25% a.a
(2) Imóvel Atento - Del Castilho/RJ	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(4) Imóvel BRF – Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(5) Imóvel Momentum (IPG) - São Paulo/SP	(b)	N/A	N/A	N/A	N/A
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda. – Espírito Santo do Pinhal/SP	(b)	N/A	N/a	N/a	N/a
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(b)	N/A	N/a	N/a	N/a
(8) Imóvel Educacional - Perdizes/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(9) Imóvel Dasa Ascendino Reis - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(10) Imóvel Dasa Sumaré - Perdizes/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(11) Imóvel Decathlon Morumbi - São Paulo/SP - Existente	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a	7,50% a.a
(11) Imóvel Decathlon Morumbi - São Paulo/SP - Expansão	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a	9,25% a.a
(12) Imóvel Globo - Jardim Botânico/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(13) Imóvel Pandurata - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
(14) Imóvel FEMSA - Santo André/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(15) Imóvel CDB Morumbi - Morumbi/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(16) Imóvel CDB Ana Rosa - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(17) Imóvel CD Sumaré - Sumaré/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(18) Imóvel Mercado Livre - Cravinhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	8,00% a.a
(19) OBA - São Bernardo do Campo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(20) Assaí – Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(21) OBA - São José do Rio Preto/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a

Empreendimento	30/06/2024				
	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	10,75% a.a	10,25% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(4) Imóvel BRF – Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(5) Imóvel Momentum (IPG) - São Paulo/SP	(a)	23,00%	10 anos	10,75% a.a	11,00% a.a
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda. – Espírito Santo do Pinhal/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	9,75% a.a
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,75% a.a	9,25% a.a
(8) Imóvel Pueri Domus - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(9) Imóvel Dasa Ascendino Reis - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(10) Imóvel Dasa Sumaré/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(11) Imóvel Decathlon Morumbi/SP - Existente	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a	7,50% a.a
(11) Imóvel Decathlon Morumbi/SP - Expansão	(a)	100,00%	10 anos	10,00% a.a	9,25% a.a
(12) Imóvel Globo - Jardim Botânico/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(13) Imóvel Pandurata - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
(14) Imóvel FEMSA - Santo André/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a

(a) Em 30 de junho de 2025 e 2024 os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Newmark Knight Frank, datados de maio de 2025 e 2024, respectivamente, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para estas avaliações, 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 imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período aproximado de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre eles, também em períodos de vacância, e a venda no final deste período. Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóveis por comparativo direto, respeitando-se o 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 dos ativos, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação dos ativos. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo dos imóveis determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situam, 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.

(b) Imóveis vendidos pelo Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, conforme detalhado na nota 8.2 (c).

9. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2025	30/06/2024
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	54.157	28.114
	54.157	28.114

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	28.114
Aquisições de imóveis para renda (nota 8.2 (b))	137.750
Pagamento de obrigações de imóveis adquiridos em exercício (nota 8.2 (b))	(107.750)
Pagamento de obrigações de imóveis adquiridos em exercícios anteriores	(3.957)
Saldo em 30 de junho de 2025	54.157

10. Obrigações por captação de recursos

	30/06/2025	30/06/2024
Obrigações por captação de recursos (circulante)	42.845	15.014
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	304.160	127.049
	347.005	142.063

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	141.152
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	257
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	14.527
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	(5.150)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(8.723)
Saldo em 30 de junho de 2024	142.063
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	(326)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	22.970
Aquisição de imóveis para venda com captação de recursos (nota 8.2 (b))	74.001
Obrigação por captação de recursos provenientes de dissolução de companhias fechadas (nota 22.4)	136.050
Pagamento de correção monetária de obrigações por captação de recursos	(1.352)
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	(11.516)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(14.885)
Saldo em 30 de junho de 2025	347.005

11. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aluguel	85.981	61.447
	85.981	61.447

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

12. Encargos e taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	11.805	10.956
	11.805	10.956

As seguintes remunerações serão devidas pelo Fundo para remunerar os seus prestadores de serviços:

(i) Taxa de administração é de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total da Classe, 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"), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe;

(ii) Taxa de Gestão é de 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total da Classe, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos; e

(iii) Taxa de Escrituração é de 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total da Classe, correspondente aos serviços de escrituração das cotas.

Caso as cotas 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 pela Classe, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos na tabela acima irão incidir sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração. As remunerações acima descritas serão calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O valor da Taxa de Escrituração poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que a classe tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Escrituração poderá ser majorado. A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou de Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta das cotas objeto da nova emissão, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em sede de assembleia de cotistas ou no ato do Gestor por meio do qual for aprovada a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Não será cobrada taxa de performance.

13. Política de distribuição dos resultados

A Classe 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, sempre até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	132.719	89.110
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.450)	1.332
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	701	(51)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(29.521)	(7.537)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIIs)	24.431	5.564
Valores a receber	(4.341)	-
Demandas judiciais	282	-
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(9.512)	-
Outras receitas operacionais	526	-
Despesas com correção e atualização monetária	6733	5.804
Despesas operacionais não pagas	97	(33)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	120.665	94.189
Rendimentos declarados	120.665	94.189
Rendimentos (a distribuir)	(14.554)	(7.946)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	7.946	7.236
Rendimentos líquidos pagos no exercício	114.057	93.479
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,93	7,65
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Patrimônio líquido**14.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	30/06/2025		30/06/2024	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	1.309.092	122.266.250	1.309.092	12.226.625
Cotas de investimentos integralizadas	1.309.092	122.266.250	1.309.092	12.226.625
Valor por cota (valor expresso em reais)	93.397,75		9.339,78	

14.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de cotas da Classe, e desde que atendam aos seguintes critérios estabelecidos no Regulamento.

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

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

Em agosto de 2021 o Fundo recebeu um aporte de capital no montante de R\$ 103.576 totalizando 883.831 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.596, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 Fundo recebeu aportes de capital no montante de R\$ 422.916 totalizando 3.938.395 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.548, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 Fundo recebeu aportes de capital no montante de R\$ 254.203 totalizando 2.366.219 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 7.831, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 29 de abril de 2025 foi aprovado o desdobramento das Cotas do Fundo, segundo a razão de 1:10 (uma para dez), a realizar-se no fechamento do mercado de 05 de maio de 2025, de forma que: i. Para cada cota de emissão efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento do mercado da Data Base foram atribuídas, ao respectivo titular, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes. As cotas passaram a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura do mercado do dia 06 de maio de 2025, considerando os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 08 de maio de 2025. Previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 12.226.625 (doze milhões, duzentas e vinte e seis mil e seiscentas e vinte e cinco) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passou a possuir 122.266.250 (cento e vinte e duas milhões, duzentas e sessenta e seis mil e duzentas e cinquenta) cotas no total.

14.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as cotas de sua emissão quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo Ativo alienado

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

14.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	34.252	34.137
	34.252	34.137

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 115 (R\$ 7.831 - 2024), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.5 Reserva de contingência

Para 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 à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos de titularidade da classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida à 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 2025 e 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

15. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	132.719	89.110
Patrimônio líquido inicial	1.293.279	1.051.986
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	254.203
Gastos com colocação de cotas	(115)	(7.831)
Total das adições/deduções	(115)	246.372
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,26%	6,86%

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

16. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de avaliação	118	0,01%	81	0,01%
Taxa de administração	11.805	0,92%	10.956	1,02%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,00%	51	0,00%
Despesa com consultoria jurídica	176	0,01%	30	0,00%
Outras despesas operacionais	1.666	0,13%	1.020	0,09%
	13.816	1,07%	12.138	1,12%
Patrimônio líquido médio do exercício	1.282.478		1.075.856	

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

17. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

18. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2025, o Fundo vem respondendo a processos que, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como provável sendo o valor envolvido nos processos de R\$ 282 (2024 - R\$ 282). Para os processos cuja probabilidade de perda é avaliada como possível o valor envolvido nos processos é de R\$ 66 (2024 - R\$ 216).

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

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

21. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas - CRI	-	128.125	-	128.125
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	13.294	-	13.294
Cotas de fundo de investimento imobiliário	92.091	267.796	-	359.887
Certificados de recebíveis imobiliários	-	3.515	-	3.515
Propriedades para investimento	-	-	1.130.384	1.130.384
Total do ativo	92.091	412.730	1.130.384	1.635.205

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	426.978	-	426.978
Cotas de fundo de investimento imobiliário	71.398	181.637	-	253.035
Certificados de recebíveis imobiliários	-	24.840	-	24.840
Propriedades para investimento	-	-	755.707	755.707
Total do ativo	71.398	633.455	755.707	1.460.560

22. Outras informações

22.1 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 KPMG Auditores Independentes 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.

22.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22.3 Em 30 de junho de 2025, o saldo de outros valores a receber no montante de R\$ 1.142 (2024 - R\$ 5.328), refere-se basicamente aos valores pagos pelo Fundo referente a manutenção em imóveis que serão reembolsados pela empresa construtora no montante de R\$ 1.142 (2024 - R\$ 5.092).

22.4 1) Em 03 de julho de 2024, foi assinado o contrato de Promessa de Venda e Compra de Quotas e outras avenças das ações da companhia fechada SPE BTS Cravinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.. O valor total da operação é de R\$ 148.562, denominado como "preço de aquisição", e será pago da seguinte forma:

- Sinal de R\$ 35.000;
- Parcelas Mensais no valor total de R\$ 30.000, a serem pagas em 2 (duas) parcelas mensais, fixas, irrevogáveis e consecutivas, no valor de R\$ 15.000 cada uma. A primeira parcela deverá ser paga no prazo de 30 dias corridos contados da assinatura do contrato;
- Saldo Remanescente de R\$ 78.562, a ser pago na data de fechamento da operação;
- Parcela Final de R\$ 5.000, a ser paga após o cumprimento dos termos e condições estipulados no contrato.

Em 30 de abril de 2025, foi concluída a dissolução da companhia fechada, momento em que o fundo passou a ter direito total sobre o imóvel localizado na cidade de Cravinhos, bem como sobre os demais ativos e passivos. Entre as obrigações assumidas, destaca-se a dívida representada pelo Certificado de Recebíveis Imobiliários da 362ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora, no valor total de R\$ 73.808.

(2) Em 20 de janeiro de 2025, a Administradora informou aos seus cotistas e ao mercado, através de Fato Relevante, que, em continuidade ao Fato Relevante de 24/05/2024, foram superadas todas as condições precedentes previstas no Memorando de Entendimentos e, nesta data, foram assinados os Compromissos de Compra e Venda de Quotas definitivos entre as partes para aquisição da totalidade das quotas das Sociedades detentoras dos direitos sobre a loja locada para o Assai localizada no Estado do Rio de Janeiro. O valor de aquisição, de R\$ 72.184 composto da seguinte forma:

- aproximadamente R\$ 9.941 foram pagos na presente data pelo Fundo aos vendedores;
- aproximadamente R\$ 62.242 milhões via a assunção pelo ALZR11 do saldo devedor da operação de Securitização já existente.

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em 31 de janeiro de 2025, foi concluída a dissolução da companhia fechada, momento em que o fundo passou a ter direito total sobre o imóvel localizado na cidade de Bangu-RJ. O Fundo assumiu como obrigações a dívida representada pelo Certificado de Recebíveis Imobiliários da 21ª Emissão em Série Única da Bari Securitizadora, no valor total de R\$ 62.242.

Segue abaixo a movimentação de ações de companhias fechadas ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2025:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	158.503
Aporte em ações de companhias fechadas	7.800
Transferência para Propriedades para investimento na dissolução de companhias fechadas	(222.792)
Obrigações assumidas na dissolução de companhias fechadas	136.050
Recebimento de caixa na dissolução de companhias fechadas detidas pelo Fundo	(79.561)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo recebeu o montante de R\$ 8.466 de dividendos de ações de companhias fechadas (2024 R\$ 0).

22.4 Em 05 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; 2. A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 05 de junho de 2025.

23. Eventos subsequentes

23.1 Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP-296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *