

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 2023
e relatório do auditor independente**



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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Avaliação do investimento em cotas de fundos de renda fixa

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5.1, em 30 de junho de 2023, a carteira de investimentos em cotas de fundos de renda fixa no montante de R\$ 322.188 mil, representava 30,63% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas de fundo de renda fixa e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimento em cotas de renda fixa foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações contábeis auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de renda fixa que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2023, os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 238.182 mil representavam 22,64% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas

demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a).

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 643.258 mil, que representava 61,15% do seu patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por captação de recursos vinculadas às propriedades para investimento, no montante de R\$ 141.152, que representavam 13,42% do patrimônio líquido Fundo. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 e nº 10 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades e pesquisas on-line para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas dos imóveis com base em teste amostral a fim de corroborarmos a existência das unidades e analisamos os contratos de locação para averiguarmos o nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por captação de recursos, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 e nº 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento e obrigações por captação de recursos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 13 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir

modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 26 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP301194/O

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	5.1	318.069	30,24%	13.324	2,15%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (c)	20.920	1,99%	24.994	4,02%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (a)	238.182	22,64%	64.531	10,39%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	4.306	0,41%	4.529	0,73%
Dividendos a receber	5.2 (b)	-	0,00%	351	0,06%
Rendimentos a receber - cotas de FII	6	1.518	0,14%	321	0,05%
Adiantamento para aquisição de imóveis		946	0,09%	476	0,08%
Outros valores a receber	22.3	7.122	0,68%	6.837	1,10%
Outros créditos		58	0,01%	27	0,00%
		591.121	56,19%	115.390	18,58%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa - depósitos em garantia	5.1 (b)	4.119	0,39%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	-	0,00%	115.373	18,58%
		4.119	0,39%	115.373	18,58%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis					
Obras em andamento		607.203	57,72%	641.365	103,28%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.487	0,14%	407	0,07%
		34.568	3,29%	33.933	5,46%
	8	643.258	61,15%	675.705	108,81%
Total do ativo		1.238.498	117,73%	906.468	145,97%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	7.236	0,69%	4.647	0,75%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar		4.330	0,41%	685	0,11%
Negociação e intermediação de valores		1.557	0,15%	-	0,00%
Obrigações por captação de recursos	10	12.634	1,20%	96	0,02%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	28.114	2,67%	10.350	1,67%
		53.875	5,12%	15.782	2,54%
Não circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	5.1 (b)	4.119	0,39%	-	0,00%
Obrigações por captação de recursos	10	128.518	12,22%	183.946	29,62%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	-	0,00%	85.755	13,81%
		132.637	12,61%	269.701	43,43%
Total do passivo		186.512	17,73%	285.483	45,97%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas					
Gastos com colocação de cotas	14.1	1.054.889	100,28%	631.973	101,77%
Lucros acumulados	14.4	(26.306)	-2,50%	(23.758)	-3,83%
		23.403	2,22%	12.770	2,06%
Total do patrimônio líquido		1.051.986	100,00%	620.985	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.238.498	117,73%	906.468	145,97%

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

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 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	11	54.291	55.285
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	8.2 (a)	203.221	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	(155.217)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas		2	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	633	(1.257)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	10	(18.759)	(27.655)
Despesas de tributos municipais e federais		(1)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(62)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		84.108	26.373
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	3.195	23
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	(10)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (c)	(479)	166
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	13.941	4.632
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(367)	517
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	3.307	(1.367)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(13)	(107)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	2.236	2.460
Resultado líquido de atividades imobiliárias		21.810	6.324
Outros ativos financeiros			
Resultado com operações compromissadas		44	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		13.790	4.693
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.772)	(998)
		11.062	3.695
Despesas operacionais			
Despesas de avaliação	16	(74)	(116)
Taxa de administração	12 e 16	(7.557)	(6.333)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(46)	(44)
Despesas com correção monetária, juros e multas		-	(959)
Despesa com consultoria jurídica	16	(451)	(60)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	10	(1.878)	(319)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(671)	(500)
		(10.677)	(8.331)
Lucro líquido do exercício		106.303	28.061
Quantidade de cotas integralizadas	14.1	9.860.406	5.922.011
Lucro por cota integralizada - R\$		10,78	4,74
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		106,69	104,86

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

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		528.397	(18.162)	34.854	545.089
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	103.576	-	-	103.576
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(5.596)	-	(5.596)
Lucro líquido do exercício		-	-	28.061	28.061
Rendimentos apropriados	13	-	-	(50.145)	(50.145)
Em 30 de junho de 2022		631.973	(23.758)	12.770	620.985
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	422.916	-	-	422.916
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(2.548)	-	(2.548)
Lucro líquido do exercício		-	-	106.303	106.303
Rendimentos apropriados	13	-	-	(95.670)	(95.670)
Em 30 de junho de 2023		1.054.889	(26.306)	23.403	1.051.986

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

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		54.514	54.436
Recebimento (pagamento) de receitas de multas e juros sobre aluguéis		-	(959)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(62)	-
Pagamento de taxa de administração		(7.327)	(6.235)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.945	(1.780)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.772)	(998)
Caixa líquido das atividades operacionais		46.298	44.464
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		13.790	4.693
Rendimento de operações compromissadas		44	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	12.744	4.602
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(197.705)	(35.988)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	28.551	22.538
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	-	(16.673)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	2.587	2.109
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	(13.175)	(25.238)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	16.042	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	1.681	141
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (c)	2.232	292
Redução de capital de companhias fechadas	5.2 (b)	55.473	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	8.2	(1.080)	(133)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	8.2	(164)	(4.275)
Venda de imóvel para renda	8.2 (a)	203.221	-
Adiantamento para aquisição de imóveis		(470)	(34)
IRRF sobre ganho de capital		(14)	(107)
Caixa líquido das atividades de investimento		123.757	(48.073)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	422.916	103.576
Pagamento de gastos com colocação de cotas	14.4	(2.548)	(5.596)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	9	(67.634)	(33.452)
Fundo de reserva de obrigações por captação de recursos	10	-	(176)
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	10	(100.000)	-
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	10	(24.963)	(9.308)
Rendimentos pagos	13	(93.081)	(48.292)
Caixa líquido das atividades de financiamento		134.690	6.752
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		304.745	3.143
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	13.324	10.181
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	318.069	13.324

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

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

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

O objetivo do Fundo é 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, definidas no artigo 10, do Regulamento; e (ii) indiretamente (a) em ações ou cotas de sociedade de propósito específico ("SPE"); (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a", "b" e "c", acima, são doravante denominados Ativos-Alvo).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 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 2023:

ALZR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	113,50
Agosto	117,48
Setembro	117,23
Outubro	118,17
Novembro	115,49
Dezembro	111,01
Janeiro	111,40
Fevereiro	111,71
Março	112,00
Abril	116,89
Maior	110,95
Junho	115,36

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 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.

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, os quais foram obtidos através da metodologia descrita na nota 5.2(c). 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 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas 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 ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6 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.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 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.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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

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.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas 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 mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022 representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
(a) Cotas do Itaú VIP DI	318.069	13.324
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	4.119	-
	<u>322.188</u>	<u>13.324</u>

(a) 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.

(b) 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.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo apurou R\$ 13.790 de receitas de cotas de fundo de renda fixa (2022 - R\$ 4.693).

5.2 De caráter imobiliário	30/06/2023	30/06/2022
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	238.182	64.531
(b) Ações de companhias fechadas	-	115.373
(c) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	20.920	24.994
	259.102	204.898
Circulante	259.102	69.152
Não circulante	-	135.746

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 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:

30/06/2023						
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)	99,87%	1.283.180	102,87	131.995
Alianza Digital Realty FII (*) (a)	Sim	(1)	100,00%	520.000	96,55	50.208
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Não	(2)	0,60%	345.153	97,65	33.704
Devant Properties FII	Não	(3)	40,57%	150.717	99,00	14.921
Fator Verita FII	Não	(2)	0,51%	80.025	91,89	7.354
						238.182

30/06/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Alianza Digital Realty FII (*) (a)	Sim	(1)	100,00%	520.000	97,54944812	50.726
More Recebíveis Imobiliários FII (*)	Não	(2)	4,38%	56.614	97,51	5.520
Devant Properties FII	Não	(3)	25,97%	50.000	100	5.000
Sig Capital Recebíveis Pulverizados FII (*)	Não	(2)	6,86%	20.750	100	2.075
Cartesia Recebíveis Imobiliários - FII	Não	(3)	0,47%	8.449	104,5	883
Tishman Speyer Renda Corporativa FII	Não	(1)	0,26%	3.120	105	327
						64.531

Legendas

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Títulos e valores mobiliários

(3) Híbrido

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	51.931
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	35.988
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(22.538)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	517
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.367)
Saldo em 30 de junho de 2022	64.531
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	199.262
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(28.551)
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário	(367)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	3.307
Saldo em 30 de junho de 2023	238.182

(b) Ações de companhias fechadas**EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.**

O Fundo adquiriu no dia 27 de abril de 2021 a totalidade das ações de emissão de sociedade de propósito específico detentora do imóvel locado à SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. – Coca-Cola FEMSA, através de um contrato atípico de locação (built-to-suit) com prazo mínimo de 12 anos a contar do início da locação, que se dará com a entrega do empreendimento pronto para locatária. O imóvel locado está localizado na Avenida dos Estados, S/N, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, e possui aproximadamente 36.740m² de área de terreno.

O valor justo do imóvel locado à SPAL Indústria Brasileira de Bebidas S.A. – Coca-Cola FEMSA está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Newmark Knight Frank, datado de maio de 2022 e formalmente aprovado pela administração em junho de 2022. O valor justo 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 projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O Fundo recebeu dividendos das ações de companhias fechadas conforme movimentação abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2022	
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	2.460
Aquisição de ações de companhias fechadas	(2.109)
Saldo em 30 de junho de 2022	351
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	2.236
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(2.587)
Saldo em 30 de junho de 2023	-

Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2022
(a) EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.	Sim	72.726.655	84%	115.373
				115.373

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	98.700
Aquisição de ações de companhias fechadas	16.673
Saldo em 30 de junho de 2022	115.373
Ajuste do preço de aquisição das ações de companhia fechada (a)	1.254
Diminuição de capital de companhias fechadas com entrega de imóvel (b)	(120.891)
Diminuição de capital de companhias fechadas com entrega de operação de securitização (b) - Nota 10	59.737
Diminuição de capital de companhias fechadas com entrega moeda corrente (b)	(55.473)
Saldo em 30 de junho de 2023	-

(a) O Segundo Aditamento ao Contrato de Compra e Venda firmado em 20 de dezembro de 2022 alterou o preço de aquisição das cotas da SPE em R\$ 1.254, sendo o preço atualizado o total de R\$ 116.615

(b) O Instrumento Particular de 8ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da EOS Empreendimento Imobiliário Ltda datado de 20 de dezembro de 2022, dispõe sobre a redução de capital da sociedade, com o cancelamento das cotas detidas pelo Fundo. A redução foi realizada em (i) moeda corrente no montante de R\$ 55.473, (ii) mediante a entrega de imóvel comercial localizado na Avenida dos Estados, 1015, Vila Metalúrgica, na cidade de Santo André/SP no montante de R\$ 120.891, e (iii) entrega da obrigação de adimplemento integral das obrigações relativas a créditos imobiliários, referentes a operação de securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 159ª série da 4ª emissão da Planeta Securitizadora no montante de R\$ 59.737.

(c) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para 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:

30/06/2023									
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	21F0950174	(4)	317	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	3.703	4.444	4.059
Virgo Companhia de Securitização	21H0001650	(2)	320	08/06/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	2.563	1.983	2.100
Virgo Companhia de Securitização	21H0001405	(3)	331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA + 7,3599%	3.700	4.260	4.071
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	4.450	2.585	2.541
True Securitizadora S.A.	18I0295771	(3)	168	27/09/2018	29/09/2026	CDIE + 1,75%	6.793	1.827	1.822
Opea Securitizadora S.A.	22F1357736	(3)	2	09/12/2022	49252	IPCA + 6,75%	5.605	5.527	5.723
Opea Securitizadora S.A.	19J0133907	(3)	219	10/07/2019	24/10/2029	CDIE + 3%	855	607	604
								21.233	20.920

30/06/2022									
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	21H0001405	(3)	331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA + 7,36%	3.700	4.120	4.057
Virgo Companhia de Securitização	21F0950174	(4)	317	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	3.700	4.544	3.970
Opea Securitizadora S.A.	19J0133907	(3)	219	07/10/2019	24/10/2029	CDIE + 3%	4.796	3.496	3.922
Vert Companhia Securitizadora	21L0329277	(3)	2	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4,25%	3.080	3.106	3.106
Virgo Companhia de Securitização	19B0177968	(1)	31	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	4.450	3.049	2.986
True Securitizadora S.A.	18I0295771	(3)	168	27/09/2018	29/09/2026	CDIE + 1,75%	8.340	2.620	2.909
Virgo Companhia de Securitização	21H0001650	(2)	320	06/08/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	2.563	2.464	2.531
Forte Securitizadora S.A.	19L0882701	(2)	359	18/12/2019	20/06/2032	IPCA + 9,7%	1.575	1.429	1.513
								24.828	24.994

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

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023
Virao Companhia de Securitização	Grupo Fatura de Hortifruti S.A.	(a), (b), (c), (d) e (h)	4.059
Virao Companhia de Securitização	122 PFs descritas no Instrumento de Cessão de Créditos	(a), (b) e (e)	2.100
Virao Companhia de Securitização	Casa & Video Brasil S.A.	(a) e (f)	4.071
Virao Companhia de Securitização	RNI Neoócio Imobiliários S.A.	(a), (d) e (h)	2.541
True Securitizadora S.A.	Even Construtora e Incorporadora S.A.	(a) e (b)	1.822
Opea Securitizadora S.A.	Sendas Distribuidora S.A.	(a), (b), (e), (f)	5.723
Opea Securitizadora S.A.	Balaroti - Comercio de Mat. de Construção S.A.	(a) e (b)	604
			20.920

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022
Virao Companhia de Securitização	Casa & Video Brasil S.A.	(a) e (f)	4.057
Virao Companhia de Securitização	Grupo Fatura de Hortifruti S.A.	(a), (b), (c), (f) e (d)	3.970
Opea Securitizadora S.A.	Balaroti - Comercio de Mat. de Construção S.A.	(a), (b), (f), (d) e (e)	3.922
Vert Companhia Securitizadora	Svmbol Participações S.A.	(a) e (b), (f), (d)	3.106
Virao Companhia de Securitização	RNI Neoócio Imobiliários S.A.	(a), (f) e (d)	2.986
True Securitizadora S.A.	Even Construtora e Incorporadora S.A.	(a) e (b)	2.909
Virgo Companhia de Securitização	122 PFs descritas no Instrumento de Cessão de Créditos	(a), (b) e (e)	2.531
Forte Securitizadora S.A.	162 PFs descritas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários	(a), (b), (e), (f), (d) e (c)	1.513
			24.994

Legendas
Lastro

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

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

Regime de Garantias

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	25.238
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	166
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	23
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(292)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(141)
Saldo em 30 de junho de 2022	24.994
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	13.175
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(16.042)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(479)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.195
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(10)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(2.232)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.681)
Saldo em 30 de junho de 2023	20.920

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 2021	291
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.632
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.602)
Saldo em 30 de junho de 2022	321
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	13.941
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(12.744)
Saldo em 30 de junho de 2023	1.518

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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		30/06/2023	30/06/2022
A vencer		4.306	4.529
		4.306	4.529

8 Propriedades para investimento

8.1	Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2023	Valor justo de 30/06/2022
(1)	Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Air Liquide, localizado na Av. Presidente Wilson, 5.874, Vila Independência - São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 9.125,80 m ² , objeto das matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Cartório oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.008 m ² .	49.191	47.780
(2)	Corresponde a uma imóvel comercial alugado para a Atento, localizado na Av. Dom Helder Câmara, 3.203, Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 2.662,32 m ² , objeto da matrícula nº 100.996 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 8.177,88 m ² .	59.080	61.242
(3)	Corresponde a um galpão refrigerado alugado para a BRF, localizado na Rua Nações Unidas, 51-15, Bauru/SP, estando construído sobre um terreno de 12.905,68 m ² , objeto da matrícula nº 17.665 1º Registro de Imóveis na cidade de Bauru, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.627,46 m ² .	17.166	16.209
(4)	Corresponde a um galpão refrigerado alugado para a BRF, localizado na Rua Barão de Penedo, 435, Cumbica - Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 11.200,00 m ² , objeto da matrícula nº 62.731 do 1º Registro de Imóveis da cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.458,67 m ² .	15.625	14.501
(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 m ² , objeto das matrículas nº 159.522 do 18º Registro de Imóveis, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 4.516,00 m ² .	19.319	18.903
(6)	Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Aativ 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 m ² , objeto da matrícula nº 20.270 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 18.590,77 m ² .	41.740	40.411
(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 m ² , 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 m ² .	53.017	52.424
(8)	Corresponde a um imóvel comercial alugado para a Clariant, localizado na Rua Bento Branco de Andrade Filho, 488, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 32.833,77 m ² , 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 m ² .	-	152.223
(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 m ² , 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 m ² .	24.776	24.925
(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 m ² , 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 m ² .	66.395	66.797
(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 m ² , 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 9.770,40 m ² e área de expansão 16.596,12 m ² .	77.019	75.645
(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 m ² , 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 m ² .	42.646	41.329
(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 m ² , 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 m ² .	63.143	63.316
(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 m ² e área de terreno de 36.740,00 m ² .	114.141	-
		643.258	675.705

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

Saldo em 30 de junho de 2021	672.554
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	4.275
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	133
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.257)
Saldo em 30 de junho de 2022	675.705
Custo de propriedades para investimentos vendidas - valor pago por captação de recursos (a)	(155.217)
Diminuição de capital de companhias fechadas com entrega de imóvel - Nota 5.2 (b)	120.891
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	164
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	1.080

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 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas

2

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

633

Saldo em 30 de junho de 2023
643.258

(a) Em 09 de setembro de 2022, o Fundo realizou a venda do imóvel Clariant no valor de R\$ 203.221 milhões, sendo R\$ 85.818 pagos diretamente ao Fundo, e o restante mediante a quitação ou assunção pela compradora da Securitização.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Air Líquide - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	10,00% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a	9,50% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	10,00% a.a
(4) Imóvel BRF – Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	10,00% a.a
(5) Imóvel Momentum (IPG) - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda. – Espírito Santo do Pinhal/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a	9,50% a.a
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,50% a.a	9,00% a.a
(8) Imóvel Clariant - São Paulo/SP	N/A	N/A	N/A	N/A	N/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)	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%	11 anos	8,50% a.a	8,00% a.a

Empreendimento	30/06/2022				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Air Líquide - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	9,75% a.a	9,25% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(4) Imóvel BRF – Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(5) Imóvel Momentum (IPG) - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(6) Imóvel Aptiv Manufatura e Serviços de Distribuição Ltda. – Espírito Santo do Pinhal/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,25% a.a
(7) Imóvel Santillana - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
(8) Imóvel Clariant - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,75% a.a	8,75% a.a
(9) Imóvel Dasa Ascendino Reis - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a.a	7,25% a.a
(10) Imóvel Dasa Sumaré/SP	(a)	0,00%	10 anos	7,75% a.a	7,25% a.a
(11) Imóvel Decathlon Morumbi/SP	(a)	0,00%	10 anos	7,50% a.a	7,00% a.a
(12) Imóvel Globo - Jardim Botânico/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(13) Imóvel Pandurata - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a

(a) Em 30 de junho de 2023 e 2022 os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Newmark Knight Frank, datados de maio de 2023 e 2022, respectivamente, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2023 e junho de 2022, 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.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2023	30/06/2022
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	28.114	10.350
Obrigações por aquisição de imóveis (não circulante)	-	85.755
	28.114	96.105

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	129.557
Valor de pagamento da aquisição de propriedades para investimentos - Decathlon	(10.350)
Valor de pagamento da aquisição de propriedades para investimentos - EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.	(39.762)
Atualização do valor de aquisição de propriedades para investimentos - EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.660
Saldo em 30 de junho de 2022	96.105
Valor de pagamento da aquisição de propriedades para investimentos - Decathlon	(10.350)
Valor de pagamento da aquisição de propriedades para investimentos - EOS Empreendimento Imobiliário Ltda.	(57.641)
Saldo em 30 de junho de 2023	28.114

(a) Em dezembro de 2020, o Fundo celebrou um Contrato de Compra e Venda para aquisição do empreendimento comercial Decathlon, citado na Nota Explicativa 8.1 (11), pelo valor total de R\$ 69.000. Em 30 de junho de 2023 resta pendente de pagamento o valor de R\$ 24.150, a ser pago em dezembro de 2023 (2022 - R\$ 34.500).

(b) O Fundo adquiriu as ações da EOS Empreendimento Imobiliário Ltda. (Nota Explicativa 5.2 b) pelo valor total de R\$ 98.700. Em 30 de junho de 2023 resta pendente de pagamento o valor de R\$ 3.964 (2022 - R\$ 61.598), a ser pago na conclusão da transação, após a superação de determinadas condições precedentes ao negócio.

10. Obrigações por captação de recursos

	30/06/2023	30/06/2022
Obrigações por captação de recursos (circulante)	12.634	96
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	128.518	183.946
	141.152	184.042

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	165.552
Pagamento fundo de reserva de obrigações por captação de recursos	(176)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(9.308)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	319
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	27.655
Saldo em 30 de junho de 2022	184.042
Baixa fundo de reserva de obrigações por captação de recursos	1.699
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(24.963)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	1.878
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	18.759
Liquidação de obrigações na aquisição de recursos por venda do imóvel Clariant (b) - Nota 8.2	(100.000)
Reconhecimento de obrigações por captação de recursos na extinção da EOS Empreendimentos (c) - Nota 5.2 b	59.737
Saldo em 30 de junho de 2023	141.152

(a) Em 16 de dezembro de 2020 foi celebrado o Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças entre ALZR 01 SPE Empreendimentos e Participações Ltda. e Gaia Securitizadora S.A., sendo cedidos os direitos creditórios devidos pela locação dos imóveis Ascendino Reis e Sumaré, mencionados na Nota Explicativa 8.1 (9) e 8.1 (10). O valor da cessão foi de R\$ 71.464 com valor unitário de R\$ 1.000 e refere-se a 169ª série da 4ª emissão. O valor nominal unitário é atualizado anualmente pela variação do IPCA e incide juros de 5,23% ao ano. Em 30 de junho de 2023 o valor nominal atualizado totalizava R\$ 82.511 (2022 - R\$ 79.306), e os gastos com a colocação da captação R\$ 1.135 (2022 - R\$1.193).

(b) Em 18 de fevereiro de 2021 foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da operação de Sale&Leaseback ("SLB") com a Clariant S.A., sendo cedidos os direitos creditórios devidos pela locação do imóvel. O valor da cessão foi de R\$ 100.000 com valor unitário de R\$ 1.000, e refere-se a 174ª série da 4ª emissão. O valor nominal unitário era atualizado anualmente pela variação do IPCA e incidia juros de 5,50% ao ano. No exercício findo em 30 de junho de 2023 essa obrigação foi liquidada com a venda do imóvel Clariant.

(c) Em 20 de dezembro de 2022, com a redução de capital da SPE EOS Empreendimento imobiliário, o Fundo passou a deter a obrigação imobiliária detida até então pela companhia. O valor nominal da cessão é de R\$ 56.000 com valor unitário de R\$ 1.000, e refere-se a 159ª série da 4ª emissão. O valor nominal unitário é atualizado anualmente pela variação do IPCA e incide juros de 5,50% ao ano. Em 30 de junho de 2023 o valor nominal atualizado totalizava R\$ 61.733, e os gastos com a colocação da captação R\$ 1.957.

11. Receita de aluguéis

	30/06/2023	30/06/2022
Receita de aluguel	54.291	55.285
	54.291	55.285

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

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	7.557	6.333
	7.557	6.333

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de Administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% ao ano calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo e que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,70% ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, incluído na remuneração da Administradora, mas a ser pago ao Gestor e; (c) valor variável aproximado de até 0,10% ao ano, calculado sobre o valor patrimonial líquido total do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora a ser pago a terceiros. Caso as cotas do Fundo tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos nas alíneas "a", "b" e "c" irão incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, 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:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	106.303	28.061
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(963)	268
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	479	(166)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(633)	1.257
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de investimento imobiliário (FII's)	(3.307)	1.367
Despesas com correção e atualização monetária das obrigações na aquisição de recursos	-	959
Despesas com correção e atualização monetária	(6.203)	18.347
Despesas operacionais não pagas	(6)	52
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	95.670	50.145
Rendimentos apropriados	95.670	50.145
Rendimentos (a distribuir)	(7.236)	(4.647)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.647	2.794
Rendimentos líquidos pagos no exercício	93.081	48.292
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	9,44	8,15
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

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

	30/06/2023		30/06/2022	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	1.054.889	9.860.406	631.973	5.922.011
Cotas de investimentos integralizadas	1.054.889	9.860.406	631.973	5.922.011
Valor por cota (valor expresso em reais)		9.347,34		9.370,67

14.2 Emissão de novas cotas

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

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.

14.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para sua liquidação ou redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	26.306	23.758
	26.306	23.758

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 2.548 (R\$ 5.596 - 2022), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, 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 aos Ativos do Fundo. 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 do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve constituição de reserva de contingência.

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	106.303	28.061
Patrimônio líquido inicial	620.985	545.089
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	422.916	103.576
Gastos com colocação de cotas	(2.548)	(5.596)
Total das adições/deduções	420.368	97.980
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,21%	4,36%

(*) 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

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de avaliação	74	0,01%	116	0,02%
Taxa de administração	7.557	0,99%	6.333	1,00%
Taxa de fiscalização da CVM	46	0,01%	44	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	671	0,09%	500	0,08%
	8.348	1,08%	6.993	1,10%
Patrimônio líquido médio do exercício	763.737		633.722	

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, artigo 40 da IN 1.585.

18. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível. Em 30 de junho de 2023, o valor envolvido nos processos é de R\$ 359.

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	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	318.069	-	318.069
Cotas de fundo de investimento imobiliário	55.979	182.203	-	238.182
Certificados de recebíveis imobiliários	-	20.920	-	20.920
Propriedades para investimento	-	-	643.258	643.258
Total do ativo	55.979	521.192	643.258	1.220.429

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	13.324	-	13.324
Cotas de fundo de investimento imobiliário	13.806	50.725	-	64.531
Certificados de recebíveis imobiliários	-	24.994	-	24.994
Ações de companhias fechadas	-	-	115.373	115.373
Propriedades para investimento	-	-	675.705	675.705
Total do ativo	13.806	89.043	791.078	893.927

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundo de investimento imobiliário e no valor justo das Ações de companhias fechadas, Certificados de recebíveis imobiliários e Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 8 (Propriedades para investimento).

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023 contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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 2023, o saldo de outros valores a receber monta a R\$ 7.122 (2022 - R\$ 6.837), refere-se basicamente aos valores pagos pelo Fundo referente a manutenção em imóveis que serão reembolsados pela empresa construtora no montante de R\$ 6.633 (2022 - R\$ 6.633).

22.4 Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

22.5 O Fundo divulgou, em 26 de junho de 2023, novo Fato Relevante que informou ao mercado a definição do valor total devido pela IPG pela devolução antecipada do Imóvel, fixado em R\$ 5,16 milhões. Este valor corresponde a mais de 30 vezes o aluguel ora vigente e já foi recebido pelo Fundo em julho, restando assim rescindido o Contrato de Locação Atípico. Adicionalmente, foi informado também que, desde a comunicação da IPG quanto à intenção de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípico, a Gestora iniciou proativamente um trabalho de comercialização do Imóvel, buscando alternativas para a locação e/ou venda do Imóvel.

22.6 Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 2 de março de 2023 foi aprovada realização em até 12 (meses) da data de aprovação, da 6ª (sexta) emissão de até 2.350.000 novas cotas do Fundo, em classe e série únicas.

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

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

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

23. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *