

Classe Única de
Cotas do Alianza
Trust Renda
Imobiliária - Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

(CNPJ: 28.737.771/0001-85)

(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

(Gestor: Alianza Gestão de Recursos Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe 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, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 73,41% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 28.737.771/0001-85
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	5.1	13.361	0,76%	13.294	1,02%
Operações compromissadas	5.1	155.146	8,82%	128.125	9,82%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	1.503	0,09%	3.515	0,27%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (a)	586.142	33,31%	359.887	27,57%
Negociação e intermediação de valores		304	0,02%	3.927	0,30%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7.1	10.935	0,62%	9.318	0,71%
Rendimentos a receber - cotas de FII	6	4.519	0,26%	2.220	0,17%
Adiantamento para aquisição de imóveis		6.299	0,36%	5.239	0,40%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		-	0,00%	72	0,01%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	40.354	2,29%	69.000	5,29%
Depósitos judiciais		5.758	0,33%	38	0,00%
Outros valores a receber	22.3	1.697	0,10%	1.142	0,09%
Outros créditos		6	0,00%	62	0,00%
		826.024	46,94%	595.839	45,65%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa - depósitos em garantia	5.1 (b)	-	0,00%	8.373	0,64%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	39.484	2,24%	-	0,00%
		39.484	2,24%	8.373	0,64%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis		1.205.844	68,53%	1.056.395	80,94%
Obras em andamento		2.403	0,14%	2.364	0,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo		83.542	4,75%	71.625	5,49%
	8	1.291.789	73,41%	1.130.384	86,60%
Total do ativo		2.157.297	122,60%	1.734.596	132,90%
Passivo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	13.743	0,78%	14.554	1,12%
Impostos e contribuições a recolher		208	0,01%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		7.560	0,43%	4.903	0,38%
Empréstimo de cotas de FII	5.2 (a)	2.661	0,15%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	1	0,00%
Obrigações por captação de recursos	10	37.803	2,15%	42.845	3,28%
Obrigações por aquisição de companhias fechadas	9	7.475	0,42%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	24.157	1,37%	54.157	4,15%
		93.607	5,32%	116.463	8,92%
Não circulante					
Adiantamento por venda de imóveis		-	0,00%	100	0,01%
Obrigações por depósitos em garantia	5.1 (b)	-	0,00%	8.373	0,64%
Obrigações por captação de recursos	10	303.717	17,26%	304.160	23,30%
Demandas judiciais	18	282	0,02%	282	0,02%
		303.999	17,28%	312.915	23,97%
Total do passivo		397.606	22,60%	429.378	32,90%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	1.757.759	99,89%	1.309.092	100,30%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(40.618)	-2,31%	(34.252)	-2,62%
Lucros acumulados		42.550	2,42%	30.378	2,33%
Total do patrimônio líquido		1.759.691	100,00%	1.305.218	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.157.297	122,60%	1.734.596	132,90%

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**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 2026 e 2025**

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	11	105.089	85.981
Receitas de multa e juros sobre contratos de aluguéis		1.826	199
Receitas de garantia de rentabilidade		1.053	2.768
		107.968	88.948
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	8.2	-	120.000
Custo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	-	(102.854)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	8.2	-	(9.655)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	11.917	39.175
		11.917	46.666
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de recursos			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	10	(37.147)	(22.970)
		(37.147)	(22.970)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		-	(39)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(92)
		-	(131)
Resultado líquido de propriedades para investimento		82.738	112.513
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	966	2.211
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	57	127
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	962	(701)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	(5.518)	(1.985)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	13.579	(24.431)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	47.377	35.457
Rendas de direito empréstimos de cotas de fundos		-	4
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	22.4	-	8.466
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	2.489	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		59.912	19.148
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	-
Resultado com operações compromissadas - NTN		2.686	1.430
Resultado com operações compromissadas - CRI		11.151	5.348
Taxas de empréstimos		(1)	-
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		3.138	11.788
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(755)	(3.402)
		16.219	15.164
Despesas operacionais			
Despesas de avaliação	16	(128)	(118)
Taxa de administração e gestão	12 e 16	(13.731)	(11.805)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(82)	(51)
Despesa com consultoria jurídica	16	(87)	(176)
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos		(307)	(290)
Outras despesas operacionais	16	(1.732)	(1.666)
		(16.067)	(14.106)
Lucro líquido do exercício		142.802	132.719
Quantidade de cotas integralizadas	14.1	164.492.251	122.266.250
Lucro por cota integralizada - R\$		0,87	1,09
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,70	10,68

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		1.309.092	(34.137)	18.324	1.293.279
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(115)	-	(115)
Lucro líquido do exercício		-	-	132.719	132.719
Rendimentos apropriados	13	-	-	(120.665)	(120.665)
Em 30 de junho de 2025		1.309.092	(34.252)	30.378	1.305.218
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	448.667	-	-	448.667
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(6.366)	-	(6.366)
Lucro líquido do exercício		-	-	142.802	142.802
Rendimentos apropriados	13	-	-	(130.630)	(130.630)
Em 30 de junho de 2026		1.757.759	(40.618)	42.550	1.759.691

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**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 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	11	103.472	81.590
Recebimento (pagamento) de receitas de multas e juros sobre aluguéis		1.826	199
Recebimento (devolução) de receitas de garantia de rentabilidade		1.125	2.695
Rendimento de operações compromissadas		2.686	1.430
Rendimento de operações compromissadas - CRI		11.151	5.348
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(93)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(13.257)	(11.823)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(6.542)	2.292
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(525)	(3.427)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.138	11.788
Caixa líquido das atividades operacionais		103.074	89.999
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		-	4
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(254.913)	(106.201)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	43.819	7.506
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	(115.709)	(62.413)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	116.499	83.285
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	1.464	1.329
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	1.743	761
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	45.078	34.799
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	8.2	(25.544)	(13.468)
Valor pago na aquisição de imóveis para renda	8.2	-	(107.750)
Aquisição de imóveis para renda com captação de recurso	8.2	-	(74.001)
Aquisição de ações de companhias fechadas com captação de recurso		-	(62.242)
Pagamento de obrigações de imóveis adquiridos em exercícios anteriores	9	-	(3.957)
Pagamento de obrigação para aquisição de imóveis	9	(30.000)	-
Adiantamentos para Aquisição de imóveis para renda		-	-
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	5.2 (c)	(29.520)	-
Recebimento por venda de imóvel para renda	8.2	28.996	12.500
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	8.466
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	(158.503)
Aporte em ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	(7.800)
Recebimento de caixa na dissolução de companhias fechadas detidas pela Classe	5.2 (c)	-	79.561
Adiantamento para aquisição de imóveis		(1.059)	(1.752)
Caixa líquido das atividades de investimento		(219.146)	(369.876)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	322.600	-
Pagamento de retratação de cotas	14.2	(1.246)	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	14.4	(3.812)	(115)
Captação de recursos para aquisição de imóveis	10	-	74.001
Captação de recursos para aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	62.242
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	10	(20.104)	(11.516)
Pagamento de correção monetária de obrigações por captação de recursos	10	-	(1.352)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	10	(22.835)	(14.885)
Rendimentos pagos	13	(131.441)	(114.057)
Caixa líquido das atividades de financiamento		143.162	(5.682)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		27.090	(285.559)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	141.419	426.978
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	168.509	141.419

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**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 2026 e 2025**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de dezembro de 2017 e o início de suas atividades em 27 de dezembro de 2017.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 55% do seu patrimônio líquido ("Ativos-Alvo"); (i) diretamente, (a) em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais, locados via contratos de locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack", "Buy to Lease" e/ou "Retrofit") e que atendam às Condições Mínimas de Locação; e (b) em cotas de FIL que tenham como objetivo o investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais, locados via contratos de locação regidos pelo artigo 54-A da Lei de Locações ("Built to Suit", "Sale&LeaseBack", "Buy to Lease" e/ou "Retrofit") e que atendam às Condições Mínimas de Locação, por meio da aquisição de (a) ações ou quotas de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE"); (b) cotas de emissão de FIL que não estejam enquadrados no subitem "(b)" do item "(i)"; (c) cotas de emissão de Classes de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL ou de fundos de investimento financeiros do subtipo "ações" ("FIA") que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

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

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão ("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 2026 e 2025:

ALZR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	10,02	107,78
Agosto	10,14	107,71
Setembro	10,60	104,89
Outubro	10,50	101,50
Novembro	10,71	99,67
Dezembro	10,77	100,75
Janeiro	10,76	99,48
Fevereiro	10,80	97,70
Março	10,53	101,20
Abril	10,57	97,97
Maior (*)	10,31	10,04
Junho (*)	10,06	10,11

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

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

A Classe 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 pela Classe. 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.

• 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 pela Classe.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

• Obrigações por companhias fechadas: representam recursos obtidos com o objetivo relacionado a subscrições de capital e chamadas de capital em companhias fechadas investidas, a serem integralizados de acordo com o previsto nos acordos societários.

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.

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 da Classe onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. 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 refletem as condições de mercado no montante de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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 da Classe. 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.

3.9 Operações compromissadas

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

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

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

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

3.11 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 da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe 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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos imóveis que integram a carteira da Classe 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 da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe 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 da Classe são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe 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 da Classe;

(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 da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe 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 pela Classe, 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 da Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe 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 da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

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

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

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

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025 representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Operações compromissadas	155.146	128.125
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI (*)	-	8.373
(c) Cotas do Inst DI 219	592	530
(d) Cotas do Yield DI FI REF	12.769	12.764
	168.507	149.792

(a) Em 30 de junho de 2026 e 2025 estão compostos por operações compromissadas lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários com prazo de vencimento, na data de aquisição, igual ou inferior a 90 dias e risco insignificante de mudança de valor.

(b) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. a Classe 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 da Classe 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 pela Classe podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

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

(d) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(*) São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário - FILs	586.142	359.887
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.503	3.515
(c) Ações de companhias fechadas	39.484	-
	627.129	363.402

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado 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 da fundo investido.

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Prime Offices Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Sim	(1)	99,95%	1.484.689	108,00	160.346
Alianza Digital Realty Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (**) (a)	Sim	(1)	100,00%	1.350.003	101,94	136.545
Prime Offices Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (b)	Não	(2)	100,00%	1.146.221	96,84	111.000
Capitânia Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(3)	6,17%	3.478.260	11,32	39.374
Fator Veritá Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(2)	10,64%	4.998.139	7,07	35.337
Parque Anhanguera Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(5)	2,64%	370.000	56,50	20.905
Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(3)	0,80%	1.000.987	10,40	10.410
Trx Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	3,22%	1.141.014	8,50	9.699
Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master - Resp. Limitada (**) (a)	Não	(3)	5,33%	96.590	99,52	9.613
Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(1)	4,05%	1.064.517	9,00	9.581
Zagros Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(2)	0,44%	941.554	9,89	9.312
Devant Properties Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(2)	30,38%	1.520.170	5,60	8.513
Kilima Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Imobiliários Suno 30 Resp. Limitada (*) (a)	Não	(2)	2,06%	1.228.632	6,39	7.851
V2 Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a)	Não	(3)	2,01%	368.174	10,10	3.719
Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(2)	1,70%	399.169	8,96	3.577
Ourinvest JPP Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	Não	(3)	1,08%	35.000	76,02	2.661
Mag Multiestratégia Classe De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)	Não	(2)	2,00%	248.780	10,00	2.488
RB Multiestratégia Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)	Não	(2)	4,56%	29.887	77,78	2.324
Inter Desenvolvimento Classe De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(5)	5,33%	23.889	80,00	1.910
Inter Logística Classe De Investimento Imobiliário Fii Responsabilidade Limitada	Não	(1)	0,30%	13.580	72,00	977
						586.142
30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Tishman Speyer Renda Corporativa Fil (a)	Sim	(1)	99,94%	1.383.897	100,80	139.497
Alianza Digital Realty Fundo De Investimento Imobiliário (*) (**) (a)	Sim	(1)	100,00%	1.309.074	98,69	128.299
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(4)	2,35%	3.584.578	10,09	36.168
Fator Veritá Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	10,64%	4.998.139	7,10	35.487
Devant Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	(3)	30,38%	1.520.170	5,93	9.015
Inter Logística Classe De Investimento Imobiliário Fii Responsabilidade Limitada	Não	(1)	1,80%	81.310	75,90	6.171
Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	0,40%	500.000	10,50	5.250
						359.887

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Legendas

- (*) Fundo gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda.
(**) Fundos administrados/geridos pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).
(b) Referente ao ticker TSER15.
(1) Imóveis comerciais para renda
(2) Títulos e valores mobiliários
(3) Híbrido
(4) Logística
(5) Desenvolvimento

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FII que compõem a carteira da Classe em 30 de junho de 2026:

Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Tishman Speyer Renda Corporativa FII)

O Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de classe única, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e seus suplementos, pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. a Classe foi constituído em 05 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 31 de março de 2021.

A Classe tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido na exploração de Imóveis Alvo, por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos seus Cotistas obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que comporão o patrimônio da Classe, mediante locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Imóveis Alvo que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A gestão da carteira é realizada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a administração da Classe é conduzida pela BRL Trust DTVM S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria.

A Classe se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, todos considerados investidores em geral, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Alianza Digital Realty Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 22 de fevereiro de 2021.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados e/ou relacionados a infraestrutura digital, tais como, mas não se limitando a, data centers, antenas de telecomunicação e/ou infraestrutura de fibra ótica, por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração de direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a ele relacionados ("Ativos Alvo").

A gestão da carteira é realizada pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. e a administração da Classe é conduzida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria.

A Classe é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme art. 12 da Resolução CVM nº. 30, de 11 de maio de 2021.

Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

O Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada foi constituído em 28 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 31 de outubro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A gestão da carteira é realizada pela Capitania Capital SA. e a administração da Classe é conduzida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria.

Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

O Fator Verità Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo Banco Fator S.A., iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº175 de 22 de dezembro de 2022, conforme alterada e Lei nº 8.668/93.

A Classe tem por objetivo a alocação de recursos em empreendimentos e/ou investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento, bem como o previsto na legislação e na regulamentação aplicável a FII, de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Alvo, e do aumento do valor patrimonial das Cotas. Os investimentos da Classe visam, principalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações envolvendo os Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio; e (iii) auferir renda por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.

A gestão da carteira é realizada pela V FAR – Fator Administração de Recursos Ltda. e a administração da Classe é conduzida pela Banco Fator S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria.

A Classe é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil e no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	253.035
Recebimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) pela venda de imóveis para renda (nota 8.2 (c))	106.201
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	38.500
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(11.433)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.985)
Saldo em 30 de junho de 2025	(24.431)

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	359.887
Aporte em ativos mediante integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) - Nota 14.2	254.913
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.012
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário	(40.196)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(5.518)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) (i)	13.579
Recompra de Cotas de fundos de investimento imobiliário (ii)	2.661
Saldo em 30 de junho de 2026	(196)

Saldo em 30 de junho de 2026	586.142
-------------------------------------	----------------

(i) Em 30 de junho de 2026 a rubrica de credores por empréstimos de cotas no montante de R\$ 2.661 (2025 - R\$ 0) refere-se a 35.000 cotas do Ourinvest JPP FII (CNPJ 26.091.656/0001-50), tais cotas são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.

(ii) O saldo refere-se a recompra das cotas de emissão do própria Classe no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

(b) Certificados de recebíveis imobiliários

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

Composição da carteira

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

30/06/2026									
Emissor	Ativo	Lastro	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Canal Companhia de Securitização	25G4178865	(5)	158 / 2	18/07/2025	27/01/2028	100,00% DI+4,34%	1.523	1.504	1.503
								1.504	1.503

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

30/06/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Bari Securitizadora S.A.	22F0783752	(5)	1	20/06/2022	25/06/2042	IPCA+6,10%	2.680	2.917	2.313
Opea Securitizadora S.A.	22F1357736	(3)	2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75%	1.369	1.561	1.202
								4.478	3.515

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

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
Canal Companhia de Securitização	CARATINGA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(b), (e), (f)	1.503
			1.503
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
Bari Securitizadora S.A.	Grupo Mateus S.A.	(a), (d), (f), (e)	2.313
Opea Securitizadora S.A.	Sendas Distribuidora S.A.	(a), (b), (e), (f)	1.202
			3.515

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB/CCI
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Nota Comercial
(*) - 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 2024

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	24.840
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	62.413
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(83.285)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(701)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.211
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	127
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(761)
	(1.329)
Saldo em 30 de junho de 2025	3.515

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	115.709
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(116.499)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	962
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	966
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	57
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.743)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.464)
Saldo em 30 de junho de 2026	1.503

(c) Ações de companhias fechadas

Empresa	30/06/2026		
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social
Imperador D. Pedro II Empreendimentos SPE Ltda.	Sim	21.600.000	100%
			39.484
			39.484

A Imperador D. Pedro II Empreendimentos SPE Ltda. ("Sociedade"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1931, conjunto 112, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 23.681.121/0001-41, tem por objeto o aluguel de imóveis próprios, sendo suas atividades secundárias a compra e venda de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 30 de junho de 2026, o investimento na companhia está avaliado pelo valor justo suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Newmark Knight Frank, datado de abril de 2026 e formalmente aprovado pela Administração em junho de 2026. 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. A taxa de capitalização adotada foi de 7,50% a.a. e a taxa de desconto foi de 8,00% a.a.

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.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

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

Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	29.520
Obrigações por aquisição de companhias fechadas	7.475
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	2.489
Saldo em 30 de junho de 2026	39.484

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

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2026, A Classe concluiu a aquisição da Imperador D. Pedro II Empreendimentos SPE Ltda. ("Sociedade") pelo montante total de R\$ 29.520, desembolsados da seguinte forma: (i) pagamento de R\$ 7.900 na data de 30 de dezembro de 2025, concomitante a assinatura do Contrato de Compra e Venda e transmissão da posse indireta do Imóvel e; (ii). pagamento de R\$ 21.620 pagos na data de 31 de março de 2026. Há previsão de pagamento a título de Earn-Out no montante de R\$ 7.475, a ser pago em até 12 meses após a data de fechamento da transação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe não recebeu dividendos de ações de companhias fechadas (2025 R\$ R\$ 8.466).

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

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

Saldo em 30 de junho de 2024	1.562
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	35.457
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(34.799)
Saldo em 30 de junho de 2025	2.220
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	47.377
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(45.078)
Saldo em 30 de junho de 2026	4.519

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	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	8.689	9.318
Vencidos até 120 dias	1.333	-
Vencidos de 121 a 180 dias	911	-
Vencidos de 181 a 360 dias	2	-
	10.935	9.318

8. Propriedades para investimento**8.1 Descrição do empreendimento**

	Valor justo de 30/06/2026	Valor justo de 30/06/2025
(1) Galpão – Air Liquide, localizado na Av. Presidente Wilson, 5.874, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 9.125,00 m², objeto das matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Cartório Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.008,00 m².	54.476	52.493
(2) Comercial - Atento, localizado na Av. Dom Helder Câmara, 3.203, Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 2.662,32 m², objeto da matrícula nº 100.996 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 8.177,88 m².	41.515	57.862
(3) Galpão – BRF Bauru, localizado na Rua Nações Unidas, 51-15, Bauru/SP, estando construído sobre um terreno de 12.905,68 m², objeto da matrícula nº 17.665 1º Registro de Imóveis na cidade de Bauru, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.840,07 m².	18.959	18.129
(4) Galpão – BRF Guarulhos, localizado na Rua Barão de Penedo, 435, Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 11.200,00 m², objeto da matrícula nº 62.731 do 1º Registro de Imóveis da cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.763,42 m².	17.655	16.805
(5) Imóvel Educacional - Pueri Domus, localizado na Rua Ministro Godoi, 1.697, Perdizes, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 5.120,85 m², objeto de matrícula nº 108.532 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 8.015,51 m².	109.939	104.983
(6) Imóvel Comercial – DASA Ascendino Reis, localizado na Rua Doutor Diogo de Faria, 1.379, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 1.650,00 m², objeto de matrículas nº 237.532 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 2.283,66 m².	27.982	26.857
(8) Imóvel Comercial – DASA Sumaré, localizado na Avenida Sumaré, 1.500, Perdizes, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.248,00 m², objeto de matrícula nº 135.349 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.227,43 m².	73.525	70.748
(8) Decathlon Morumbi, localizado na Avenida Duquesa de Goiás, 381, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 14.977,50 m², objeto de matrícula nº 62.320 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 9.803,19 m² e área de expansão 16.758,05 m².	92.054	81.464
(9) Imóvel Comercial - Globo, localizado na Rua Pacheco Leão, 70, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 1.125,00 m², objeto de matrícula nº 101.296 do 2º Ofício do Registro de Imóveis, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 3.815,52 m².	47.745	44.817
(10) Imóvel Comercial – Sede Bauducco, localizado na Rua Fritz Reiman, 628, Vila São João, Guarulhos/SP, estando construído sobre um terreno de 8.000,00 m², objeto de matrícula nº 3.896 do 1º Ofício do Registro da Comarca de Guarulhos, na cidade da Guarulhos, estado do São Paulo, possuindo uma área construída de 11.832,59 m².	65.631	68.203
(11) Galpão – FEMSA, localizado na Avenida dos Estados, 1.015, Santo André/SP, região metropolitana de São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 36.740,00 m², objeto de matrícula nº 122.531 do 2º Registro de Imóveis de Santo André-SP, possuindo uma área construída de 12.753,45 m².	125.232	119.749
(12) CDB - MORUMBI, localizado na Rua Pasquale Gallupi, 07, Paraisópolis, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 3.000,00 m² e possuindo uma área construída de 5.575,70 m².	49.975	47.630
(13) CDB – Ana Rosa, localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 300, São Paulo/SP, estando construído sobre um terreno de 621,25m², objeto de matrícula nº 74.837 do 1ª Oficial de Registro de Imóveis, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 1.597,95 m².	15.936	15.160
(14) CD Sumaré, localizado na Estrada Municipal Americo Ribeiro dos Santos, S/N, Sumaré/SP, estando construído sobre um terreno de 90.062,21 m², objeto de matrícula nº 192.808 do Registro de Imóveis de Sumaré, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 33.795,13 m².	125.162	118.795
(15) Mercado Livre - Cravinhos, localizado na Rodovia Anhanguera, SP 330, KM 297+43 metros, Industrial – Cravinhos/SP, estando construído sobre um terreno de 114.630,00 m², objeto de matrícula nº 25.089 do Registro de Imóveis de Cravinhos, do estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 38.383,26m².	155.592	149.810
(16) OBA São Bernardo do Campo, localizado na Av. Francisco Prestes Maia, 1491, Centro, São Bernardo do Campo/SP, estando construído sobre um terreno de 2.110,79 m², objeto de matrícula nº 170.102 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 4.427,56 m².	19.491	18.504
(17) Assai – Rio de Janeiro, localizado na Av. Brasil, 33.809, Bangu, Rio de Janeiro/RJ, estando construído sobre um terreno de 31.959,13 m², objeto de matrícula nº 21.191 do 12º Cartório de Registro de Imóveis, da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 31.959,13 m².	88.232	83.887
(18) OBA São José do Rio Preto, localizado na Avenida Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 3530, Jardim Moyses Miguel Haddad, São José do Rio Preto/SP, estando construído sobre um terreno de 7.000,00 m², objeto de matrícula nº 208.810 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 3.148,84 m².	36.350	34.488
(19) Galpão Logístico Shopee, localizado no cruzamento da Rodovia SP-304 e Estrada Municipal IBG-154, macrorregião de Araraquara, estado de São Paulo, possuindo terreno com área de 60.724 m² e área construída atual de 29.545 m².	126.338	-
	1.291.789	1.130.384

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

Saldo em 30 de junho de 2024	755.707
Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	13.468
Aquisição de imóveis para renda - valor pago - (a)	107.750
Aquisição de imóveis para renda - contratos a pagar - (a)	30.000
Aquisição de imóveis para renda com captação de recursos - (a)	74.001
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(9.655)
Dissolução de companhias fechadas - Transferência para Propriedades para investimento (nota 5.2.c)	222.792
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento (b)	39.175
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (b)	120.000
Recebimento por venda de imóvel para renda (b)	(12.500)
Recebimento por venda de imóvel para renda através de cotas de fundos de investimentos imobiliários (b)	(38.500)
Valores a receber por venda de imóvel (b)	(69.000)
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(102.854)
Saldo em 30 de junho de 2026	1.130.384

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Gastos capitalizados ao valor contábil das propriedades para investimentos	25.544
Aporte em ativos mediante integralização de imóveis para renda (c) - Nota 14.2	123.944
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.917
Saldo em 30 de junho de 2026	1.291.789

(a) (1) A Classe divulgou, em 1 de julho de 2024, o Fato Relevante onde informou aos seus cotistas e ao mercado que, em continuidade ao Fato Relevante de 23/05/2024, foram superadas todas as condições precedentes para efetuação da aquisição do Centro de Distribuição Logístico localizado em Sumaré/SP, e locado para o Oba Hortifruti, pelo valor de R\$ 43.000, em duas transações de Sale&Leaseback. Assim, na presente data, a Classe celebrou a Escritura Pública, concluindo a aquisição definitiva da totalidade do Imóvel localizado em Sumaré/SP, tendo celebrado de forma concomitante o Contrato de Locação. O Valor de R\$ 34.750 foi pago no ato, enquanto o montante de R\$ 74.000 foi pago através de captação de recursos.

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

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 foi recebido o montante de R\$ 28.996 referente às operações de venda mencionadas acima, permanecendo um saldo residual de R\$ 40.354 a receber.

(c) Em março de 2026, a Classe assinou o Contrato de Compra e Venda referente à aquisição do Galpão Logístico Shopee, no montante de R\$ 123.944, cujo preço de aquisição será pago mediante compensação de cotas da Classe, no âmbito da oferta pública de distribuição da 8ª emissão de cotas da Classe.

8.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026				
	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	10,75% a.a	10,25% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(4) Imóvel BRF - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(5) Imóvel Educacional - Pueri Domus - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(6) Imóvel Comercial - DASA Ascendino Reis - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(7) Imóvel Comercial - DASA Sumaré - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(8) Imóvel Decathlon Morumbi - São Paulo/SP - Existente	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a	7,50% a.a
(8) Imóvel Decathlon Morumbi - São Paulo/SP - Expansão	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a	9,25% a.a
(9) Imóvel Comercial - Globo - Jardim Botânico/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(10) Imóvel Comercial - Sede Bauducco - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	11 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
(11) Imóvel Galpão - FEMSA - Santo André/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(12) Imóvel CDB - MORUMBI - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(13) Imóvel CDB Ana Rosa - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(14) Imóvel CD Sumaré - Sumaré/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(15) Imóvel Mercado Livre - Cravinhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	8,00% a.a
(16) OBA - São Bernardo do Campo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(17) Assai - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(18) OBA - São José do Rio Preto/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(19) Imóvel Galpão Logístico Shopee	(b)	N/A	N/A	N/A	N/A

Empreendimento	30/06/2025				
	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	10,75% a.a	10,25% a.a
(2) Imóvel Atento - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a	9,75% a.a
(3) Imóvel BRF - Bauru/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(4) Imóvel BRF - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a	10,25% a.a
(5) Imóvel Educacional - Pueri Domus - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(6) Imóvel Comercial - DASA Ascendino Reis - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(7) Imóvel Comercial - DASA Sumaré - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(8) Imóvel Decathlon Morumbi - São Paulo/SP - Existente	(a)	0,00%	10 anos	8,00% a.a	7,50% a.a
(8) Imóvel Decathlon Morumbi - São Paulo/SP - Expansão	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a	9,25% a.a
(9) Imóvel Comercial - Globo - Jardim Botânico/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(10) Imóvel Comercial - Sede Bauducco - Guarulhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
(11) Imóvel Galpão - FEMSA - Santo André/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(12) Imóvel CDB - MORUMBI - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(13) Imóvel CDB Ana Rosa - São Paulo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
(14) Imóvel CD Sumaré - Sumaré/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(15) Imóvel Mercado Livre - Cravinhos/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	8,00% a.a
(16) OBA - São Bernardo do Campo/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
(17) Assai - Rio de Janeiro/RJ	(a)	0,00%	10 anos	8,25% a.a	7,75% a.a
(18) OBA - São José do Rio Preto/SP	(a)	0,00%	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a

(a) Em 30 de junho de 2026 e 2025 os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Newmark Knight Frank, datados de maio de 2026 e maio de 2025, respectivamente, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2026 e 2025, 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.

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 imóvel por comparativo direto, respeitando-se o enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade dos ativos, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação dos ativos. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo dos imóveis determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situam, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

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

(b) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso, o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2026 é o valor negociado entre as partes envolvidas, acrescido dos custos incorridos inerentes à aquisição.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigações por aquisição de imóveis (circulante)	24.157	54.157
	24.157	54.157

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	28.114
Aquisições de imóveis para renda (nota 8.2 (b))	137.750
Pagamento de obrigações de imóveis adquiridos em exercício (nota 8.2 (b))	(107.750)
Pagamento de obrigações de imóveis adquiridos em exercícios anteriores	(3.957)
Saldo em 30 de junho de 2025	54.157
Pagamento de obrigação para aquisição de imóveis	(30.000)
Saldo em 30 de junho de 2026	24.157

10. Obrigações por captação de recursos

	30/06/2026	30/06/2025
Obrigações por captação de recursos (circulante)	37.803	42.845
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	303.717	304.160
	341.520	347.005

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	142.063
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	(326)
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	22.970
Aquisição de imóveis para venda com captação de recursos (nota 8.2 (b))	74.001
Obrigações por captação de recursos provenientes de dissolução de companhias fechadas (nota 22.4)	136.050
Pagamento de correção monetária de obrigações por captação de recursos	(1.352)
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	(11.516)
Pagamento de juros de obrigações por captação de recursos	(14.885)
Saldo em 30 de junho de 2025	347.005
Diferimento dos gastos com obrigações por captação de recursos	307
Despesas de juros por obrigações na aquisição de recursos	37.147
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(22.835)
Pagamento de principal de obrigações de captação de recursos	(20.104)
Saldo em 30 de junho de 2026	341.520

11. Receita de aluguéis

	30/06/2026	30/06/2025
Receita de aluguel	105.089	85.981
	105.089	85.981

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe recebeu referente à receita de aluguel o montante de R\$ 103.472 (2025: R\$ 81.590).

12. Encargos e taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	13.731	11.805
	13.731	11.805

A Taxa Global é equivalente a um percentual anual de 1,00%, calculado sobre o valor patrimonial líquido total da classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe.

À Taxa Global da Classe pode ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,00% ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Caso as cotas tenham passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como, por exemplo, o IFIX, os percentuais descritos na tabela acima irão incidir sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração. As remunerações acima descritas serão calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou de Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

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

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

Não é cobrada taxa de performance.

13. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 25º dia do mês do recebimento dos recursos pela Classe, 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:

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	142.802	132.719
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	777	(1.450)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(962)	701
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(11.917)	(29.521)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(16.068)	24.431
Valores a receber	7.006	(4.341)
Inadimplência com rendas	(1.366)	-
Demandas judiciais	-	282
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	-	(9.512)
Outras receitas operacionais	-	526
Despesas com correção e atualização monetária	12.367	6.733
Despesas operacionais não pagas	1.297	97
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	133.936	120.665
Retenção de 5% dos rendimentos	(3.306)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	(3.306)	-
Rendimentos declarados	130.630	120.665
Rendimentos (a distribuir)	(13.743)	(14.554)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	14.554	7.946
Rendimentos líquidos pagos no exercício	131.441	114.057
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,80	0,93
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,53%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

14. Patrimônio líquido

14.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de cotas da Classe, e desde que atendam aos seguintes critérios: I. Sem prejuízo do disposto acima, os cotistas, reunidos em assembleia especial, poderão deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem II abaixo, bem como seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável; II. Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado das cotas calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe dos 20 (vinte) dias imediatamente anteriores à divulgação da nova emissão. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia especial, conforme recomendação do Gestor, levando-se em conta os critérios previstos no item 6.4 do Regulamento.

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

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

Em agosto de 2021 a Classe recebeu um aporte de capital no montante de R\$ 103.576 totalizando 883.831 cotas. Em decorrência desse processo a Classe 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 a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.548, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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

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

Em 13 de janeiro de 2026, foi publicado o Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da 8ª (oitava) Emissão de Cotas da Classe, encerrada em 6 de abril de 2026. Durante o período da oferta, foram integralizadas 42.226.001 cotas, no montante total de R\$ 448.667, sendo R\$ 322.600 integralizados em moeda corrente nacional, R\$ 123.944 mediante aporte do Imóvel Galpão Logístico Shopee (Nota 8), R\$ 816 mediante integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 5.2.a) e, a título de gastos com colocação de cotas, o montante de R\$ 6.366.

Conforme Formulário de Liberação para Negociação de Cotas de 20 de maio de 2026, houve retratação de 117.009 cotas, que correspondem ao montante de R\$ 1.246, integralmente devolvido aos Cotistas.

14.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	40.618	34.252
	40.618	34.252

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 6.366 (R\$115 - 2025), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos Ativos de titularidade da classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida à retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve constituição de reserva de contingência.

15. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	142.802	132.719
Patrimônio líquido inicial	1.305.218	1.293.279
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	448.667	-
Gastos com colocação de cotas	(6.366)	(115)
Total das adições/deduções	442.301	(115)
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	8,17%	10,26%

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

16. Encargos debitados na Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de avaliação	128	0,01%	118	0,01%
Taxa de administração e gestão	13.731	0,96%	11.805	0,92%
Taxa de fiscalização da CVM	82	0,01%	51	0,00%
Despesa com consultoria jurídica	87	0,01%	176	0,01%
Outras despesas operacionais	1.732	0,12%	1.666	0,13%
	15.760	1,09%	13.816	1,07%

Patrimônio líquido médio do exercício

1.435.176

1.282.478

17. Tributação

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

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

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

18. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, a Classe vem respondendo a processos que, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como provável sendo o valor envolvido nos processos de R\$ 282 (2025 - R\$ 282). Para os processos cuja probabilidade de perda é avaliada como possível o valor envolvido nos processos é de R\$ 256 (2025 - R\$ 66).

19. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

20. Partes relacionadas

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

21. Demonstrativo do valor justo

A Classe 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 da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	155.146	-	155.146
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	13.361	-	13.361
Cotas de fundo de investimento imobiliário	423.602	162.540	-	586.142
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.503	-	1.503
Ações de companhias fechadas	-	-	39.484	39.484
Propriedades para investimento	-	-	1.291.789	1.291.789
Total do ativo	423.602	332.550	1.331.273	2.087.425
Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	128.125	-	128.125
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	13.294	-	13.294
Cotas de fundo de investimento imobiliário	92.091	267.796	-	359.887
Certificados de recebíveis imobiliários	-	3.515	-	3.515
Propriedades para investimento	-	-	1.130.384	1.130.384
Total do ativo	92.091	412.730	1.130.384	1.635.205

22. Outras informações

22.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

22.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio da Classe 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 2026, o saldo de outros valores a receber no montante de R\$ 1.697 (2025 - R\$ 1.142), refere-se basicamente aos valores pagos pela Classe referente a manutenção em imóveis que serão reembolsados pela empresa construtora no montante de R\$ 336 (2024 - R\$ 1.142) e aos valores a serem repassados pela securitizadora à Classe no montante de R\$ 1.361 (2025 - R\$0).

22.4 Em 29 de maio de 2026, foi emitido o Termo de Apuração do Procedimento da Consulta Formal encerrada 27 de maio de 2026, onde foram aprovadas as seguintes matérias: (i) A atualização da definição de "Ativos-Alvo" constante da seção "Objetivo" no item 1.1 do Anexo I do Regulamento disponibilizado aos cotistas; (ii) A inclusão do item 4.11.3, ao Anexo I do Regulamento, de forma prever a possibilidade da Classe recomprar as próprias Cotas, conforme possibilidade prevista no artigo 56 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; (iii) A atualização da seção "Capital Autorizado" para aumento do valor constante do item 1.1 do Anexo I do Regulamento, a qual não considerará as emissões de cotas da Classe já realizadas, incluindo a 8ª (oitava) emissão de novas cotas da Classe; (iv) A inclusão dos itens 9.18 e 9.19 do Anexo I do Regulamento, para prever a possibilidade do Gestor prestar garantias em nome da Classe ou coobrigar-se de qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme possibilidade prevista nos incisos II e V do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; (v) A inclusão da Taxa Global em substituição às taxas segregadas devidas aos prestadores de serviços da Classe, de modo que a seção 10.1 do Anexo I do Regulamento; (vi) A aquisição ou alienação de cotas de fundo de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, ("Fis Conflitados Administrador"), bem como, geridos pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("Fis Conflitados Gestor" e, quando referido em conjunto com Fis Conflitados Administrador "Fis Conflitados"), desde que observado, no momento de aquisição dos Fis Conflitados, a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe exposto aos Fis Conflitados.

Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

23. Eventos subsequentes

23.1 Em 01 de setembro de 2026, foi publicado o Termo de Apuração da Consulta Formal, do procedimento de Consulta Formal iniciada em 14 de agosto de 2026 e encerrada em 31 de agosto de 2026, no âmbito de Assembleia Especial da Classe, com o resultado da deliberação das seguintes matérias: 1) transferência da administração do Fundo para a Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.; 2) substituição dos prestadores de serviço de custódia, tesouraria e escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários e distribuição de cotas da Classe.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal, representando 12,35% das Cotas emitidas, sendo que o quórum das matérias colocadas em deliberação, era de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas. Dessa maneira, as matérias não obtiveram quórum para aprovação.

23.2 Em 27 de julho de 2026, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 17/03/2026 e 31/03/2026, na presente data foi lavrada a escritura pública de venda e compra imobiliária por meio da qual o Fundo adquiriu a totalidade do Imóvel Galpão Logístico Shopee, localizado na macrorregião de Araraquara - São Paulo.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *