

# **Alianza Trust Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (28.737.771/0001-85)**

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

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Alianza Trust Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Trust Renda Imobiliária- Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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



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

#### Avaliação de aplicações em cotas de fundo de renda fixa

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía cotas de fundo de renda fixa no montante de R\$ 171.972 mil, que representava 63,51% do patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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

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

#### Determinação do valor justo da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 99.410 mil, que representava 36,71% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas, metodologia selecionadas, objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo, bem como realizamos análise das matrículas para teste de existência das unidades, além de avaliarmos o nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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

### Distribuição de rendimentos ao cotista

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

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10.



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

### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo para o período de 27 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 14 de setembro de 2018, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

### **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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



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

São Paulo, 10 de setembro de 2019.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rui Borges', is written over a faint circular stamp or watermark.

Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

**Balço patrimonial em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	171.972	1.668
Contas a receber			
Aluguéis a receber	<b>6.1</b>	760	732
Adiantamento para aquisição de imóveis		86	-
Outros créditos		5	-
		<b>172.823</b>	<b>2.400</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis		93.506	93.506
Ajuste de avaliação ao valor justo		5.904	1.994
	<b>7</b>	<b>99.410</b>	<b>95.500</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>272.233</b>	<b>97.900</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>10</b>	1.255	638
Provisões e contas a pagar		184	149
		<b>1.439</b>	<b>787</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.439</b>	<b>787</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>11.1</b>	276.773	99.704
Gastos com colocação de cotas	<b>11.2</b>	(11.838)	(4.555)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	<b>11.3</b>	5.904	1.994
Prejuízos acumulados		(45)	(30)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>270.794</b>	<b>97.113</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>272.233</b>	<b>97.900</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2019 e do período de 27 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	<b>8</b>	8.921	3.649
		<u><b>8.921</b></u>	<u><b>3.649</b></u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>7</b>	3.910	1.994
		<u><b>3.910</b></u>	<u><b>1.994</b></u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><u><b>12.831</b></u></u>	<u><u><b>5.643</b></u></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.002	663
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>13</b>	(78)	(147)
		<u><b>924</b></u>	<u><b>516</b></u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	<b>9 e 13</b>	(1.081)	(543)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>13</b>	(102)	(90)
		<u><b>(1.183)</b></u>	<u><b>(633)</b></u>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<u><u><b>12.572</b></u></u>	<u><u><b>5.526</b></u></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<u><u><b>2.860.924</b></u></u>	<u><u><b>997.042</b></u></u>
<b>Lucro por cota integralizada - R\$</b>		<u><u><b>4,39</b></u></u>	<u><u><b>5,54</b></u></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><u><b>94,65</b></u></u>	<u><u><b>97,40</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2019 e do período de 27 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 27 de dezembro de 2017</b>						-
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	99.704	-	-	-	99.704
Gastos com colocação de cotas	11.2	-	(4.555)	-	-	(4.555)
Lucro líquido do período		-	-	-	5.526	5.526
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	1.994	(1.994)	-
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(3.562)	(3.562)
<b>Em 30 de junho de 2018</b>		<b>99.704</b>	<b>(4.555)</b>	<b>1.994</b>	<b>(30)</b>	<b>97.113</b>
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	177.069	-	-	-	177.069
Gastos com colocação de cotas	11.2	-	(7.283)	-	-	(7.283)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	12.572	12.572
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	3.910	(3.910)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(8.677)	(8.677)
<b>Em 30 de junho de 2019</b>	11	<b>276.773</b>	<b>(11.838)</b>	<b>5.904</b>	<b>(45)</b>	<b>270.794</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2019 e do período de 27 de dezembro de 2017 a 30 de junho de 2018**

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	8.893	2.917
Pagamento de despesas de gestão	-	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(1.046)	(454)
Pagamento adiantamento de imobilização	(72)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(121)	(30)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(78)	(147)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>7.576</b></u>	<u><b>2.286</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(169.302)	(1.005)
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	-	(93.506)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(169.302)</b></u>	<u><b>(94.511)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	177.069	99.704
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	(7.283)	(4.555)
Rendimentos pagos	(8.060)	(2.924)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>161.726</b></u>	<u><b>92.225</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	-	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	-	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### **1 Contexto operacional**

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

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

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

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizada em 28 de junho de 2019, com valor da cota de R\$ 103,26 (cento e três reais e vinte e seis centavos) e em 30 de junho de 2018, realizada em 29 de junho de 2018, com valor da cota de R\$ 92,50 (noventa e dois reais e cinquenta centavos).

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 10 de setembro de 2019.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

#### **3.2 Instrumentos financeiros**

##### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

###### I. Data de reconhecimento

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

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

###### 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").

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**3.3 Propriedades para investimentos**

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

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 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 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

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

**3.8 Lucros por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício/período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

**4 Riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

**4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

**4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas de acordo com a frequência de reajuste determinada em contrato, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que por se tratar de contratos atípicos de locação, não se aplica a Lei do Inquilinato. Com isso, a renovação deve seguir os prazos e datas definidas em contrato entre as partes. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da renovação do aluguel. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

**4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

**4.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

**4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

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

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

**5 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018 representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	387	1.668
(b) Cotas do Itaú VIP DI	171.585	-
	<b>171.972</b>	<b>1.668</b>

(a) Em 30 de junho de 2019 e 2018 estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

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

**6 Contas a receber**

**6.1 Aluguéis a receber**

Em 30 de junho de 2019 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

<b>Prazo</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
A vencer	760	732
	<b>760</b>	<b>732</b>

No exercício/período não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

**7 Propriedades para investimento**

Em 30 de junho de 2019 e 2018, as propriedades para investimento detidas pelo Fundo estão assim representadas:

<b>Descrição do empreendimento</b>	<b>Valor justo de 2019</b>	<b>Valor justo de 2018</b>
(1) Corresponde a um galpão logístico e industrial alugado para a Air Liquide, localizado na Av. Presidente Wilson, 5.874, Vila Independência - São Paulo/SP estando construído sobre um terreno de 9.125,80 m <sup>2</sup> , objeto das matrículas nº 12.517, 12.518, 12.520 e 12.521 do 6º Cartório oficial de Registros de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, possuindo uma área construída de 5.007,35 m <sup>2</sup> .	43.230	43.760
(2) Corresponde a uma imóvel comercial alugado para a Atento, localizado na Av. Dom Helder Câmara, 3.203, Del Castilho - Rio de Janeiro/RJ. estando construído sobre um terreno de 2.662,32 m <sup>2</sup> , objeto da matrícula nº 100.996 do 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 8.177,88 m <sup>2</sup> .	56.180	51.740
	<b>99.410</b>	<b>95.500</b>

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

**Saldo em 31 de dezembro de 2017**

Aquisição de propriedades para investimento	90.500
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	3.006
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.994
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>95.500</b>
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	3.910
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>99.410</b>

Em 30 de junho de 2019, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborados, para a data base de junho de 2019, pela empresa Binswanger. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2019. Em 30 de junho de 2018, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborados, para a data base de junho de 2018, pela empresa NAI Brazil, pertencente ao Grupo Engbanc. Os laudos foram formalmente aprovados pela Administração em julho de 2019 e 2018.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

<b>Empreendimento</b>	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
(1) Imóvel Air Liquide São Paulo/SP	10 anos	9,50%	9,00%	10 anos	9,00%	8,50%
(2) Imóvel Atento Rio de Janeiro/RJ	10 anos	8,50%	8,00%	10 anos	8,50%	8,00%

Em 30 de junho de 2019, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0% (2018 - 0%).

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Binswanger (“especialistas”) é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), bem como com os padrões de conduta RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) e do IVSC (International Valuation Standards Council).

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

<b>Natureza do Bem</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Risco máximo coberto</b>
Imóvel Air Liquide São Paulo/SP	(1)	2.078.839
Imóvel Atento Rio de Janeiro/RJ (*)	(1)	261.671

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

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

**8. Receita de aluguéis**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Receita de aluguel	8.921	3.649
	<b>8.921</b>	<b>3.649</b>

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

**9. Encargos e taxa de administração**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Taxa de administração - Fundo	1.081	543
	<b>1.081</b>	<b>543</b>

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

**10. Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro líquido do período	12.572	5.526
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(3.910)	(1.994)
Despesas operacionais não pagas	15	30
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>8.677</b>	<b>3.562</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>8.677</b>	<b>3.562</b>
Rendimentos (a distribuir)	(1.255)	(638)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	638	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>8.060</b>	<b>2.924</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

Em 30 de junho de 2019 o valor médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício/período considerando-se o rendimento distribuído no exercício/período sobre a quantidade média de cotas integralizadas no exercício/período foi de R\$ 6,16 (seis reais e dezesseis centavos) e em 2018 foi de R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos).

**11. Patrimônio líquido**

**11.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>
Cotas de investimentos integralizadas	276.773	2.860.924	99.704	997.042
Valor da cota integralizada	0,0967425		0,0999998	

Em 03 de Janeiro de 2018, foi encerrada a 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 99.704 com valor unitário de R\$ 0,10 totalizando 997.042 cotas, sendo totalmente subscritas e integralizadas.

Em 22 de Maio de 2019, foi encerrada a 2ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 177.069 com valor unitário de R\$ 0,095 totalizando 1.863.882 cotas, sendo totalmente subscritas e integralizadas. O Fundo tem até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento da distribuição, para alocar os recursos da oferta.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**11.2 Gastos com colocação de cotas**

Até 30 de junho de 2019, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 11.838 (sendo R\$ 7.283 em 2019 e R\$ 4.555 em 2018) registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**11.3 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)**

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada período, o valor do ajuste referente ao período é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

Em 30 de junho de 2019, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício/período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício/período) foi positivo em 4,71% (2018 - positivo em 5,81%).

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	2019		2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	78	0,06%	147	0,15%
Taxa de Administração - fundo	1.081	0,85%	543	0,57%
Outras receitas (despesas) operacionais	102	0,08%	90	0,09%
	<b>1.261</b>	<b>0,99%</b>	<b>780</b>	<b>0,81%</b>

Para 30 de junho de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício/período, no valor de R\$ 126.544 (2018 - R\$ 95.487).

**14. Tributação**

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**15. Demandas judiciais**

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

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

**17. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo efetuou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9 e 16.

**18. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	171.972	-	171.972
Propriedades para investimento	-	-	99.410	99.410
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>171.972</b>	<b>99.410</b>	<b>271.382</b>

Em 30 de junho de 2019, as cotas de fundo de investimento renda fixa, estão sendo apresentadas como nível 2, pois o administrador reavaliou a classificação desses ativos considerando a hierarquia do valor justo, a composição do seu portfólio e o seu alto grau de liquidez .

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ativos	2018			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	1.668	-	-	1.668
Propriedades para investimento	-	-	95.500	95.500
<b>Total do ativo</b>	<b>1.668</b>	<b>-</b>	<b>95.500</b>	<b>97.168</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 7 (Propriedades para investimento).

**19. Outras informações**

**19.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2019, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20. Eventos Subsequentes**

**20.1** Em 02 de agosto de 2019, o Fundo emitiu um comunicado ao mercado para informar a aquisição, através de escrituras públicas de venda e compra, da totalidade dos empreendimentos descritos abaixo, pelo preço total de R\$ 27,986.

(i) EMPREENDIMENTO BRF GUARULHOS/SP, localizado na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, locado à BRF S.A. na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 (dez) anos a partir da presente data, com valor de locação mensal de R\$ 108, corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de aquisição de R\$ 13.149, pago à vista nesta data.

(ii) EMPREENDIMENTO BRF BAURU/SP, localizado na cidade Bauru, estado de São Paulo, locado à BRF S.A. na modalidade de contrato atípico com vigência de 10 (dez) anos a partir da presente data, com valor de locação mensal de R\$ 121, corrigido anualmente pelo IPCA, pelo preço de aquisição de R\$ 14.837, pago à vista nesta data.

**20.2** Em 21 de agosto de 2019, o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças onde adquiriu 100% das ações da BRV 08 Empreendimentos Imobiliários LTDA pelo valor de R\$ 35.854. O Gestor espera que a conclusão da transação, com a aquisição das referidas cotas pelo Fundo, ocorra até o dia 30 de agosto de 2019.

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

**Allan Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*