# FII Alianza FOF II – Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 34.847.063/0001-08**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

**Em 31 de dezembro de 2020**

# Índice


| | Página |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis | 3 |
| Demonstrações contábeis | 7 |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020 | 11 |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi,
São Paulo (SP) Brasil
T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
**FII Alianza FOF II – Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do FII Alianza FOF II – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do FII Alianza FOF II – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 13 de março de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 contábeis".
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.

© 2021 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados 

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento

**(Conforme Nota Explicativa nº 6.1.2 – Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário)**

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía R$ 39.829 mil, o equivalente a 86,97% do seu Patrimônio Líquido em aplicações de cotas de fundos de investimento Imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização destes ativos.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através dos extratos de custódia enviados pelo administrador; **(iv)** obtenção da composição da carteira na data-base dos fundos investidos para avaliação de eventuais riscos nos ativos investidos auditados por outros auditores; **(v)** análise das demonstrações contábeis dos fundos investidos; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para avaliação ao valor justo em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2020, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 31 de março de 2021

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

## FII Alianza FOFI Fundo de Investimento Imobiliário
## CNPJ 34.847.063/0001-08
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

| Ativo | Nota | 31/12/2020 | % PL |
|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | **5** | | |
| Disponibilidades | | 6 | 0,01% |
| Cotas de fundo de renda fixa | | 10.568 | 25,12% |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza imobiliária | | | |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | **7** | 36.591 | 86,97% |
| Outros valores a receber | | 349 | 0,83% |
| | | **47.514** | **112,93%** |
| **Total do ativo** | | **47.514** | **112,93%** |

| Passivo | Nota | 31/12/2020 | % PL |
|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | |
| Impostos e contribuições a recolher | | 640 | 1,52% |
| Taxa de administração e gestão | **8** | 27 | 0,06% |
| Taxa de performance | **9** | 59 | 0,14% |
| Negociação e intermediação de valores | **22 (a)** | 4.716 | 11,21% |
| | | **5.442** | **12,93%** |
| **Total do passivo** | | **5.442** | **12,93%** |
| **Patrimônio líquido** | | | |
| Cotas integralizadas | | 37.091 | 88,16% |
| Gastos com colocação de cotas | | (84) | -0,20% |
| Distribuição de rendimentos a cotistas | **10** | (2.752) | -6,54% |
| Reserva de lucros | | 7.817 | 18,58% |
| **Total do patrimônio líquido** | **11** | **42.072** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **47.514** | **112,93%** |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FII Alianza FOFI Fundo de Investimento Imobiliário
## CNPJ 34.847.063/0001-08
## (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
## (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração do resultado**
**Período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

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

| | Nota | 31/12/2020 |
|---|---|---|
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | **7.1.2** | 2.305 |
| Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | **7.1.2** | 5.742 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII) | **7.1.2** | 2.343 |
| Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | | (1.768) |
| | | **8.622** |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | **8.622** |
| **Outros ativos financeiros** | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 61 |
| Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT) | | 12 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (23) |
| | | **50** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | |
| Despesas de auditoria e custódia | | (1) |
| Taxa de administração e gestão | **8 e 17** | (241) |
| Taxa de fiscalização da CVM | | (8) |
| Taxa de performance | **9 e 17** | (582) |
| Outras despesas operacionais | | (23) |
| | | **(855)** |
| **Lucro líquido do período** | | **7.817** |
| **Quantidade de cotas em circulação** | | **367.124** |
| **Lucro por cota - R$** | | **21,29** |
| **Valor patrimonial da cota - R$** | | **114,60** |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FII Alianza FOFI Fundo de Investimento Imobiliário**
**CNPJ 34.847.063/0001-08**
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

| | Nota | Cotas integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Distribuição de rendimentos | Reservas de lucros | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 13 de março de 2020** | | | | | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | | 37.091 | - | - | - | - | 37.091 |
| Resultado do período | | - | - | - | - | 7.817 | 7.817 |
| Constituição de reservas | | - | - | - | 7.817 | (7.817) | - |
| Gastos com colocação de cotas | | - | (84) | - | - | - | (84) |
| Distribuição de rendimentos | **10** | - | - | (2.752) | - | - | (2.752) |
| **Em 31 de dezembro de 2020** | | **37.091** | **(84)** | **(2.752)** | **7.817** | **-** | **42.072** |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## FII Alianza FOFI Fundo de Investimento Imobiliário
## CNPJ 34.847.063/0001-08
### (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
### (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**
**Período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

| | 31/12/2020 |
|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | |
| Rendimentos de renda fixa | 61 |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão | (214) |
| Pagamento de taxa de performance | (522) |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | (1) |
| Pagamento de IR s/ ganho de capital | (1.128) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (8) |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (23) |
| Pagamentos (recebimentos) diversos | (373) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **(2.208)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | |
| Aplicação e resgate de letras financeiras do tesouro (LFT) | 12 |
| Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs | (84.478) |
| Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs | 60.688 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 2.305 |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(21.473)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | |
| Cotas integralizadas | 37.091 |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas | (84) |
| Rendimentos pagos | (2.752) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **34.255** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **10.574** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do período** | **-** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do período** | **10.574** |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário**
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
**Período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**
*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

# 1. Contexto operacional

O Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 05 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 13 de março de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo aplicar em ativos alvo, sendo primordialmente cotas de FII, objetivando a valorização e a rentabilidade das cotas no longo prazo por meio do investimento nos ativos alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativos alvo.

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas na B3, sob o código AFOF, porém as suas cotas não são negociadas.

# 2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis 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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2021.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

### 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

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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- 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.

- Aluguéis 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 ativos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

## I. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## 3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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, 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.

## 3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

## 3.5 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

## 3.6 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 contábeis. 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".

## 3.7 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado

considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

# 4. Riscos associados ao Fundo

## 4.1 Riscos de mercado

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

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

### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, pode afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que pode ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

## 4.2 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.

### 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 implica 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 de os 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 a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não

residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. 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 de os 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

## 4.3.2 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.

## 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. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e as aplicações financeiras são constituídas conforme abaixo:

| | **31/12/2020** |
|---|---|
| Banco conta Movimento (a) | 8 |
| Cotas de fundos de investimento de renda fixa (b) | 10.568 |
| **Total** | **10.574** |

(a) Depósito bancário BRL Trust DTVM S.A.

(b) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

No período de 13 de março a 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R$ 61, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

## 7. Aplicações financeiras

## 7.1 De natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIs

### 7.1.2 Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIIs

A aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R$ 36.591, são classificadas como ativos financeiros para negociação e são 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, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 estão representadas por:

| Ativo | Fundo | Tipo do FII | Quantidade | % de cotas detidas | Valor de Mercado | %PL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AIEC11 | Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Lajes comerciais | 18.669 | 0,39% | 1.773 | 4,21 |
| ALMI11 | Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante | Lajes comerciais | 564 | 0,51% | 760 | 1,8 |
| BRCR11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund | Lajes comerciais | 100 | 0,00% | 9 | 0,02 |
| BTCR11 | Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 10.497 | 0,22% | 945 | 2,24 |
| CPTS11 | Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 10 | 0,02 |
| CVBI11 | Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI | Recebíveis imobiliários | 21.239 | 0,60% | 2.228 | 5,29 |
| EDGA11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria | Lajes comerciais | 1.187 | 0,03% | 37 | 0,08 |
| FCFL11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII Campus Faria Lima | Educacional | 2.756 | 0,08% | 327 | 0,77 |
| FEXC11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de CRI | Recebíveis imobiliários | 7.092 | 0,21% | 678 | 1,61 |
| FIGS11 | Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII | Shopping/Varejo | 1.636 | 0,06% | 108 | 0,25 |
| FVPQ11 | Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping FII | Shopping/Varejo | 651 | 0,02% | 93 | 0,22 |
| GCRI11 | Galapagos Recebíveis Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 1.000 | 0,25% | 100 | 0,23 |
| GTWR11 | Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers | Lajes comerciais | 3.673 | 0,03% | 410 | 0,97 |
| HABT11 | Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 12 | 0,02 |
| HCTR11 | Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 15 | 0,03 |
| HCTR13 | Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 63 | 0,00% | 9 | 0,02 |
| HCTR14 | Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 28 | 0,00% | 4 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| HGCR11 | CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 10 | 0,02 |
| HGLG11 | CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Logísticos | 100 | 0,00% | 18 | 0,04 |
| HGRE11 | CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Lajes comerciais | 100 | 0,00% | 16 | 0,03 |
| HGRU11 | CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Híbrido | 100 | 0,00% | 13 | 0,03 |
| HSLG11 | HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário | Logísticos | 13.497 | 0,11% | 1.460 | 3,47 |
| HSML11 | HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário | Shopping/Varejo | 9.737 | 0,06% | 918 | 2,18 |
| IBFF11 | Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI | Fundo de fundos | 8.967 | 1,35% | 740 | 1,75 |
| IRDM11 | Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 14 | 0,03 |
| IRDM13 | Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários | Recebíveis imobiliários | 49 | 0,00% | 7 | 0,01 |
| JSRE11 | JS Real Estate Multigestão - Fundo de Investimento Imobiliário | Lajes comerciais | 1.651 | 0,01% | 164 | 0,39 |
| KNHY11 | Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 11.777 | 0,11% | 1.354 | 3,21 |
| KNIP11 | Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 24.418 | 0,06% | 2.828 | 6,72 |
| KNRI11 | Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Híbrido | 100 | 0,00% | 16 | 0,03 |
| LFTT11 | Loft II - Fundo de Investimento Imobiliário | Incorporação Residencial | 17.000 | 0,27% | 1.734 | 4,12 |
| LVBI11 | Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico | Logísticos | 100 | 0,00% | 12 | 0,02 |
| MCCI11 | Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 10 | 0,02 |
| PATC11 | Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Lajes comerciais | 7.000 | 0,20% | 598 | 1,42 |
| PATL11 | Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário | Logísticos | 17.606 | 0,35% | 1.690 | 4,01 |
| PLCR11 | Fundo de Investimento Imobiliário Plural Recebíveis - FII | Recebíveis imobiliários | 24.326 | 1,15% | 2.274 | 5,4 |
| PVBI11 | Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties | Lajes comerciais | 6.174 | 0,06% | 598 | 1,42 |
| RBIV11 | Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 11.440 | 1,12% | 978 | 2,32 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RBRL11 | RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário | Logísticos | 1 | 0,00% | 0 | 0 |
| RBRL14 | RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário | Logísticos | 1 | 0,00% | 0 | 0 |
| RBRP11 | Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII | Híbrido | 100 | 0,00% | 9 | 0,02 |
| RBRR11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade | Recebíveis imobiliários | 31.329 | 0,41% | 2.979 | 7,08 |
| RBRY11 | Fundo de Investimento Imobiliário RBR Private Crédito Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 10 | 0,02 |
| RCRB11 | Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa | Lajes comerciais | 100 | 0,00% | 17 | 0,03 |
| RECR11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec Recebíveis Imobiliários | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 11 | 0,02 |
| RECT11 | Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec Renda Imobiliária | Lajes comerciais | 100 | 0,00% | 10 | 0,02 |
| RFOF11 | Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos | Fundo de fundos | 11.035 | 1,02% | 977 | 2,32 |
| RNGO11 | Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII | Lajes comerciais | 825 | 0,03% | 59 | 0,13 |
| SARE11 | Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário | Lajes comerciais | 34.172 | 0,64% | 3.310 | 7,86 |
| SDIL11 | SDI Logística Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Logísticos | 100 | 0,00% | 10 | 0,02 |
| TEPP11 | Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário | Logísticos | 100 | 0,00% | 9 | 0,02 |
| TEPP13 | Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário | Logísticos | 15.262 | 0,36% | 1.401 | 3,32 |
| TGAR11 | Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real | Incorporação | 100 | 0,00% | 14 | 0,03 |
| TGAR13 | Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real | Incorporação | 19 | 0,00% | 3 | 0 |
| VGIP13 | Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário FII | Incorporação | 1.000 | 0,25% | 111 | 0,26 |
| VGIP14 | Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário FII | Incorporação | 28.014 | 0,98% | 3.096 | 7,35 |
| VGIR11 | Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 65 | 0,00% | 6 | 0,01 |
| VILG11 | Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Logísticos | 100 | 0,00% | 13 | 0,03 |
| VINO11 | Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário | Lajes comerciais | 100 | 0,00% | 6 | 0,01 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VISC11 | Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Shopping/Varejo | 100 | 0,00% | 12 | 0,02 |
| VRTA11 | Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 12 | 0,02 |
| VTLT11 | Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística | Logísticos | 11.222 | 0,53% | 1.320 | 3,13 |
| XPCI11 | XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário | Recebíveis imobiliários | 100 | 0,00% | 9 | 0,02 |
| XPLG11 | XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Logísticos | 100 | 0,00% | 12 | 0,02 |
| XPLG13 | XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Logísticos | 25 | 0,00% | 3 | 0 |
| XPML11 | XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII | Shopping/Varejo | 100 | 0,00% | 12 | 0,02 |
| XPSF11 | XP Selection Fundo de Fundo de Investimento Imobiliário - FII | Fundo de fundos | 1.950 | 0,05% | 190 | 0,45 |
| | **Total** | | | | **36.591** | **86,65** |

*Movimentação do período*

| | |
|---|---|
| **Saldo em 13 de março de 2020** | **-** |
| Aquisição de cotas de fundos imobiliários | 89.194 |
| Resgate de cotas de fundos imobiliários | (54.946) |
| Ajuste ao valor justo | 2.343 |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2020** | **36.591** |

## 8. Encargos e taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15. ("taxa de administração") sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

No período foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração no montante de R$ 241.

## 9. Taxa de Performance

A Taxa de Performance é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Taxa de Performance = maior [20% x (Cota Patrimonial Ajustada – Cota Base Corrigida) ; 0]

Onde:

Data de Referência = data de integralização das cotas ou a data de verificação de taxa de performance devida ao Gestor, o que tiver ocorrido por último.

Cota patrimonial ajustada = valor patrimonial da cota do Fundo, bruta de taxa de performance, acrescida, desde a data de referência até a data de cálculo, de todas as distribuições realizadas, tais como rendimentos e amortizações. Para este fim, as distribuições realizadas ou provisionadas devem ser corrigidas cumulativamente pela variação da cota do Fundo bruta de taxa de performance, desde suas respectivas datas de deliberação.

Cota Base = caso na data de referência tenha havido integralização de cotas, preço de emissão da cota do fundo na data de referência, acrescido da taxa de distribuição primária, se houver. Caso contrário, valor patrimonial da cota do fundo na data de referência.

Cota base corrigida = cota base corrigida pela variação do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3) desde a data de referência até a data de cálculo.

A taxa de performance é calculada separadamente para cada data de integralização de cotas do Fundo.

É vedada a cobrança de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

A taxa de performance é provisionada diariamente e cobrada sempre no último dia útil de junho e dezembro, exceto pela cobrança da primeira taxa de performance, que é realizada extraordinariamente em outubro/2020.

O pagamento da taxa de performance é realizado em até 60 (sessenta) dias corridos após sua data de cobrança, podendo ser feito de forma parcelada.

No período foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de performance no montante de R$ 582.
Não é cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída.

## 10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, conforme orientação do Gestor, pode distribuir mensalmente os rendimentos sempre até o 15º (décimo quinto dia útil) do mês subsequente ao 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 é pago no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | |
|---|---|
| **Rendimentos** | **2.020** |
| Lucro líquido do período | 7.817 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários | (2.343) |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa | 743 |
| **Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)** | **6.217** |
| Rendimentos retidos no período | (3.465) |
| **(-) Parcela dos rendimentos retidos** | **(3.465)** |
| **Rendimentos apropriados** | **2.752** |
| **Rendimentos líquidos pagos no período** | **2.752** |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 44,27% |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados | (3.465) |

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R$ 7,50 (sete reais e cinquenta centavos).

## 11. Patrimônio Líquido

## 11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 367.124 cotas com valor de R$ 114,60 cada, totalizando R$ 37.091.

## 11.2 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência é correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## 11.3 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R$ 84, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

## 12. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 21,29%

## 13. Encargos debitados ao Fundo

| | 31/12/2020 | |
|---|---|---|
| | **Valores** | **Percentual** |
| Despesas de auditoria e custodia | 1 | 0,00% |
| Despesas com IR sobre aplicações financeiras | 23 | 0,06% |
| Taxa de administração e gestão | 241 | 0,64% |
| Taxa de performance | 582 | 1,54% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 8 | 0,02% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 23 | 0,06% |
| | **878** | **2,32%** |

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R$ 37.686.

## 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.

## 16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

## 17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

**Disponibilidade**

| | **Instituição** | **Relacionamento** | **31/12/2020** |
|---|---|---|---|
| Conta corrente | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | **6** |

**Despesas**

| | **Instituição** | **Relacionamento** | **31/12/2020** |
|---|---|---|---|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | **241** |

**Valores a pagar**

| | **Instituição** | **Relacionamento** | **31/12/2020** |
|---|---|---|---|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | **27** |

## 18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 está incluído no nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento está 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 em 31 de dezembro de 2020:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | 10.568 | - | - | 10.568 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 36.591 | - | - | 36.591 |
| **Total do ativo** | **47.159** | **-** | **-** | **47.159** |

## 19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## 20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 21. Alterações estatutárias

Em 29 de setembro de 2020, de acordo com a ata da assembleia geral extraordinária,
Foi deliberado a alteração da denominação social do Fundo de Alianza FOFII Fundo de Investimento Imobiliário para Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário; alterar a taxa de performance; autorizar a cobrança de taxa de performance, referente ao período de 13/03/2020 a 30/09/2020, dentro do mês de outubro/2020.

## 22. Outras informações

a) Negociação e intermediação de valores no total de R$ 4.716, referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

b) O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19. Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

## 23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

*********

**Robson Christian H. dos Reis**
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**
Diretor Responsável