

**Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ (40.011.324/0001-40)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, 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 as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 134.318 mil que representavam 78,10% do seu patrimônio líquido. Consideramos o

investimento em certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, envolvimento de especialistas em avaliação para a análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o exercício auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (b) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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, 29 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	12.134	7,06%	7.940	4,28%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de multimercado	5.2 (a)	3.235	1,88%	6.134	3,30%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	134.318	78,10%	142.826	76,94%
Cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	25.132	14,61%	30.321	16,33%
Nota de Crédito	5.2 (d)	-	0,00%	1.000	0,54%
Negociação e intermediação de valores		37	0,02%	2	0,00%
Outros créditos		4	0,00%	23	0,01%
Total do ativo		174.860	101,67%	188.246	101,40%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	2.342	1,36%	2.044	1,10%
Impostos e contribuições a recolher		17	0,01%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		519	0,30%	560	0,30%
Total do passivo		2.878	1,67%	2.605	1,40%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	192.201	111,76%	196.372	105,78%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(912)	-0,53%	(865)	-0,47%
Prejuízos acumulados		(19.307)	-11,23%	(9.866)	-5,31%
Total do patrimônio líquido		171.982	100,00%	185.641	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		174.860	101,67%	188.246	101,40%

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	19.388	14.873
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	5.290	2.902
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(5.924)	(6.122)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (c)	2.045	1.016
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (c)	(2.294)	1.037
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (c)	(3.117)	(3.481)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(17)	(207)
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado	5.2 (a)	2.166	(930)
Resultado com nota de crédito	5.2 (d)	500	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		18.037	9.088
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		670	653
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(261)	(123)
		409	530
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(2.419)	(1.666)
Taxa de performance	6 e 10	(1.239)	(603)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(47)	(19)
Outras despesas operacionais	10	24	(85)
		(3.681)	(2.373)
Lucro líquido do exercício		14.765	7.245
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	19.514.366	20.050.230
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,76	0,36
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		8,81	9,26

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		38.941	(279)	(175)	38.487
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	157.431	-	-	157.431
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(586)	-	(586)
Lucro líquido do exercício		-	-	7.245	7.245
Rendimentos declarados	7	-	-	(16.936)	(16.936)
Em 30 de junho de 2025		196.372	(865)	(9.866)	185.641
Recompra de cotas de investimentos integralizadas	8.1	(4.171)	-	-	(4.171)
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(47)	-	(47)
Lucro líquido do exercício		-	-	14.765	14.765
Rendimentos declarados	7	-	-	(24.206)	(24.206)
Em 30 de junho de 2026		192.201	(912)	(19.307)	171.982

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(2.426)	(1.526)
Pagamento de taxa de performance		(1.370)	(352)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(46)	(30)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		670	653
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		101	(85)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(259)	(125)
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.330)	(1.465)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda e/ou resgate e liquidação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	268.632	76.567
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(280.707)	(133.313)
Aquisição de nota de crédito	5.2 (d)	-	(1.000)
Venda de nota de crédito	5.2 (d)	1.500	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).		16.422	28.971
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	(13.788)	(8.382)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (c)	2.045	1.016
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	18.158	17.265
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	21.179	14.028
Aquisição de cotas de fundos de investimento multimercado	5.2 (a)	(1.999)	-
IRRF sobre ganho de capital		-	(207)
Caixa líquido das atividades de investimento		31.442	(5.055)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos (recompradas) integralizadas		37	29.250
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(47)	(586)
Rendimentos distribuídos	7	(23.908)	(15.309)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(23.918)	13.355
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		4.194	6.835
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	7.940	1.105
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	12.134	7.940
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		14.765	7.245
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(19.388)	(14.873)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		5.924	6.122
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(5.290)	(2.902)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		(2.045)	(1.016)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		3.117	3.481
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		2.294	(1.037)
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado		(2.166)	930
Resultado com nota de crédito		(500)	-
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(41)	585
Caixa líquido das atividades operacionais		(3.330)	(1.465)

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 16 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 30 de julho de 2021. A Classe é destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação primordial em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), nos termos do item 3.7 do regulamento e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os "Ativos Imobiliários"): (i) imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("Cotas de FI"), (iii) letras hipotecárias ("LH") (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. A carteira da classe poderá, eventualmente, ter direitos reais sobre bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação, se cabível, será preparado de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social. Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO – 3 do regulamento.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições: I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

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

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento de negociação:

ALZC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	8,21	96,00
Agosto	7,90	96,00
Setembro	7,86	94,99
Outubro	7,72	92,00
Novembro	7,95	93,99
Dezembro	7,75	93,50
Janeiro	7,76	91,00
Fevereiro	8,12	72,84
Março	7,92	79,13
Abril	7,82	8,63 (*)
Mai	7,59	8,65 (*)
Junho	7,45	8,21 (*)

(*) Em abril de 2025 houve o desdobramento das cotas da Classe.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 29 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais 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 exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação 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.

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.

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos de investimento multimercado

As cotas de fundos de investimento multimercado eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos eram aplicados.

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.3.3 Cotas de fundos imobiliários

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

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

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

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

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

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

3.8 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro / (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos Jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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 da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

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

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

30/06/2026	30/06/2025
12.134	7.940
12.134	7.940

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 20 de março de 2026, com parecer sem ressalvas.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs
(d) Nota de Crédito

30/06/2026	30/06/2025
3.235	6.134
134.318	142.826
25.132	30.321
-	1.000
162.685	180.281

(a) Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)

Estão compostas por cotas do Alianza Offices Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado Longo Prazo, classificado como fundo de condomínio fechado, destinado a investidores qualificados. O fundo é administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A. e gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. O fundo tem como estratégia principal a alocação em ativos de crédito privado, com exposição relevante a cotas de outros fundos geridos pela mesma gestora, como o Alianza Multioffices e o Multioffices 2, representando conjuntamente mais de 95% da carteira.

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição por aporte de ativos com recebimento de cotas - Alianza Mult - Nota 8.2

Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado

Saldo em 30 de junho de 2025

Resgate de cotas de fundo de multimercado para troca de ativos - Nota 5.2 (c)

Aquisição de cotas de fundo de multimercado

Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado

Saldo em 30 de junho de 2026

-
7.064
(930)
6.134
(7.064)
1.999
2.166
3.235

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2026									
Emissor	Ativo	Lastro	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	24J2539958	(4)	325 / 1	01/11/2024	25/11/2036	IPCA+12,00000%	16.628	14.437	13.844
Canal Companhia de Securitizacão	25G4177885	(4)	158 / 2	18/07/2025	27/01/2028	100,00% DI+4,34000%	12.895	12.931	12.918
Travessia Securitizadora S.A.	24A1638854	(4)	42 / 1	08/01/2024	22/12/2028	IPCA+12,00000%	10.350	12.690	11.640
Travessia Securitizadora S.A.	25L2629887	(4)	79 / 1	08/12/2025	30/11/2035	IPCA+10,00000%	12.124	13.966	10.354
Opea Securitizadora S.A.	23F2472075	(4)	181 / 1	27/06/2023	15/10/2026	IPCA+10,00000%	9.100	9.572	9.455
Opea Securitizadora S.A.	25C3470318	(4)	402 / 1	17/03/2025	17/03/2037	IPCA+11,00000%	8.000	7.599	7.372
Opea Securitizadora S.A.	23J2266231	(4)	204 / 1	22/01/2024	20/01/2028	100,00% DI+4,50000%	19.111	6.636	6.636
Opea Securitizadora S.A.	24H2277797	(8)	276 / 1	28/08/2024	28/06/2028	IPCA+12,00000%	5.996	6.624	6.528
Opea Securitizadora S.A.	24G2759413	(8)	335 / 2	29/08/2024	21/08/2034	IPCA+14,00000%	9.500	5.973	5.122
Travessia Securitizadora S.A.	25L2630006	(4)	79 / 2	08/12/2025	30/11/2035	IPCA+12,70000%	5.272	7.861	5.040
Travessia Securitizadora S.A.	20J0546570	(4)	1 / 41	02/10/2020	12/09/2035	IPCA+23,75000%	3.812	5.556	4.949
Canal Companhia de Securitizacão	25G4177439	(4)	158 / 1	18/07/2025	26/01/2028	IPCA+15,00000%	4.375	4.588	4.565
Travessia Securitizadora S.A.	25K3296656	(4)	76 / 1	17/11/2025	18/05/2033	IPCA+11,50000%	4.100	7.455	4.112
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	(4)	60 / 2	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25000%	7.953	4.071	4.071
Opea Securitizadora S.A.	24G2759412	(8)	335 / 1	29/08/2024	21/08/2034	IPCA+10,00000%	7.588	3.909	3.809
Bari Securitizadora S.A.	22L1607693	(3)	15 / 1	26/12/2022	16/01/2030	100,00% DI+2,80000%	5.055	3.782	3.780
Opea Securitizadora S.A.	21K0732283	(6)	1 / 441	10/11/2021	14/11/2033	IPCA+10,00000%	3.315	3.690	3.606
Vert Companhia Securitizadora	21L0329277	(4)	60 / 1	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25000%	6.667	3.411	3.414
Canal Companhia de Securitizacão	24E2453531	(4)	100 / 1	29/05/2024	18/06/2041	IPCA+9,00000%	3.000	2.748	2.962
Riza Securitizadora S.A.	21H0926710	(6)	4 / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA+7,50000%	3.626	2.374	2.331
Habitasec Securitizadora S.A.	24K3051531	(4)	65 / 1	27/11/2024	21/11/2028	IPCA+10,50000%	1.869	2.024	1.989
Riza Securitizadora S.A.	21H0001405	(6)	4 / 331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA+7,35990%	3.700	2.486	1.486
Vert Companhia Securitizadora	21G0856704	(5)	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50000%	7.300	1.334	1.351
Habitasec Securitizadora S.A.	22D0847835	(4)	73 / 2	25/04/2022	27/11/2028	100,00% DI+4,50000%	728	882	901
Habitasec Securitizadora S.A.	24K3106577	(6)	65 / 2	27/11/2024	21/11/2028	IPCA+13,00000%	747	809	798
Habitasec Securitizadora S.A.	22J0268287	(8)	6 / 1	05/10/2022	24/10/2034	IPCA+9,50000%	3.075	3.500	780
Opea Securitizadora S.A.	23F2367721	(4)	166 / 1	30/06/2023	30/09/2031	IPCA+10,50000%	1.033	305	304
Habitasec Securitizadora S.A.	22J0268409	(8)	6 / 2	05/10/2022	24/10/2034	100,00% DI+4,50000%	508	502	121
Travessia Securitizadora S.A.	20J0545879	(4)	1 / 40	02/10/2020	12/09/2035	IPCA+8,00000%	150	83	80
								151.798	134.318

30/06/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Travessia Securitizadora S.A.	24A1638854	(4)	42 / 1	08/01/2024	22/12/2028	IPCA+12, %	20.400	22.032	20.818
Opea Securitizadora S.A.	24G2759412	(8)	335 / 1	29/08/2024	21/08/2034	IPCA+10, %	15.732	11.559	11.137
Travessia Securitizadora S.A.	21F1147735	(4)	1 / 65	30/06/2021	18/11/2035	IPCA+10, %	18.669	11.462	10.087
Leverage Companhia Securitizadora	24H2012907	(8)	20 / 1	30/08/2024	15/08/2030	100,00% DI+4,25%	9.317	9.333	9.377
Opea Securitizadora S.A.	23F2472075	(4)	181 / 1	27/06/2023	15/10/2026	IPCA+10, %	9.100	9.563	9.127
Opea Securitizadora S.A.	24J2539958	(4)	325 / 1	01/11/2024	25/11/2036	IPCA+12, %	9.493	8.893	8.659
Opea Securitizadora S.A.	24H2277797	(8)	276 / 1	28/08/2024	28/06/2028	IPCA+12, %	5.996	6.277	6.228
Opea Securitizadora S.A.	19J0133907	(6)	1 / 219	07/10/2019	24/10/2029	100,00% DI+3, %	16.197	5.049	5.084
Opea Securitizadora S.A.	24G2759413	(8)	335 / 2	29/08/2024	21/08/2034	IPCA+14, %	6.550	5.982	4.872
Virgo Companhia De Securitizacão	21H0926710	(6)	4 / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA+7,5%	6.267	4.861	4.816
True Securitizadora S.A.	24D5109591	(3)	357 / 1	18/11/2024	11/11/2038	IPCA+10,51%	5.000	5.032	4.793
Travessia Securitizadora S.A.	20J0546570	(4)	1 / 41	02/10/2020	12/09/2035	IPCA+23,75%	3.736	5.200	4.784
Virgo Companhia De Securitizacão	21C0804584	(3)	4 / 207	17/03/2021	25/03/2030	IPCA+7,8%	7.655	4.843	4.780
Opea Securitizadora S.A.	22F1357736	(7)	24 / 2	09/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75%	5.000	5.702	4.388
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	(4)	60 / 2	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25%	7.953	4.264	4.264
Bari Securitizadora S.A.	22L1607693	(3)	15 / 1	26/12/2022	16/01/2030	100,00% DI+2,8%	5.055	4.140	4.137
Opea Securitizadora S.A.	21K0732283	(6)	1 / 441	10/11/2021	14/11/2033	IPCA+11, %	3.315	2.556	3.785
Vert Companhia Securitizadora	21L0329277	(4)	60 / 1	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25%	6.667	3.571	3.582
Opea Securitizadora S.A.	21G0856704	(5)	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,5%	7.300	3.397	3.328
Canal Companhia De Securitizacão	25B2176484	(8)	135 / 1	07/02/2025	11/03/2025	100,00% DI+4,5%	2.940	2.900	2.899
Virgo Companhia De Securitizacão	21H0001405	(6)	4 / 331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA+7,36%	3.700	2.889	2.826
Virgo Companhia De Securitizacão	21C0804527	(3)	4 / 205	17/03/2021	26/03/2029	IPCA+7,8%	3.000	1.776	1.746
Virgo Companhia De Securitizacão	21C0711012	(3)	4 / 204	17/03/2021	25/03/2031	IPCA+7,8%	2.255	1.477	1.463
Virgo Companhia De Securitizacão	21C0804567	(3)	4 / 206	17/03/2021	27/03/2031	IPCA+7,8%	2.029	1.064	1.043
Virgo Companhia De Securitizacão	21H0001650	(5)	4 / 320	06/08/2021	25/06/2036	IPCA+7, %	2.563	832	837
Virgo Companhia De Securitizacão	21H0888186	(6)	4 / 319	16/08/2021	15/08/2031	IPCA+7,35570%	733	782	776
Habitasec Securitizadora S.A.	22J0268287	(8)	6 / 1	05/10/2022	24/10/2034	IPCA+9,5%	3.075	3.138	688
Forte Securitizadora Sa	21D0503168	(5)	1 / 523	16/09/2022	20/04/2028	IPCA+9, %	3.975	620	594
Opea Securitizadora S.A.	23F2367721	(4)	166 / 1	30/06/2023	30/09/2031	IPCA+10,5%	1.033	572	578
Habitasec Securitizadora S.A.	23J1753853	(8)	35 / 1	18/10/2023	10/12/2025	100,00% DI+5,75%	3.191	577	577
Forte Securitizadora Sa	21D0503170	(5)	1 / 525	16/09/2022	20/04/2028	IPCA+9, %	3.153	583	558
Habitasec Securitizadora S.A.	22J0268409	(8)	6 / 2	05/10/2022	24/10/2034	100,00% DI+3,5%	508	459	102
Travessia Securitizadora S.A.	20J0545879	(4)	1 / 40	02/10/2020	12/09/2035	IPCA+8, %	150	91	93
								151.476	142.826

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site do emissor: Travessia Securitizadora S.A. (<https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/>), Opera Securitizadora S.A. (<https://opea.com.br/pt/>), Leverage Companhia Securitizadora (<https://www.leveragesec.com.br/>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), Bari Securitizadora S.A. (<https://barisec.com.br/>), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>) e Habitasec Securitizadora S.A. (<https://habitasec.com.br/>), Forte Securitizadora S.A. (<https://fortesec.com.br/en/>).

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
Opea Securitizadora S.A.	Sancan Sên	b; c; d; e; g; h; k	13.844
Canal Companhia de Securitizacao	Meri / SPE do empreendimento Meri Itacimirim	b; e; g; k; m	12.918
Travessia Securitizadora S.A.	MLPar Empreendimentos Ltda.	b; c	11.640
Travessia Securitizadora S.A.	Urbanes / SPEs Urbanes	e; g; h; k; m	10.354
Opea Securitizadora S.A.	AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	b; g; e; j	9.455
Opea Securitizadora S.A.	ABMais	e; g; h; m	7.372
Opea Securitizadora S.A.	Arpoador / SPE do empreendimento ICA Arpoador	b; g; k	6.636
Opea Securitizadora S.A.	Neo Garden	b; e; g; h; k	6.528
Opea Securitizadora S.A.	Scopel Mezanino	b; d; e; g; k	5.122
Travessia Securitizadora S.A.	Urbanes / SPEs Urbanes	d; e; g; h; k; m	5.040
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	b; h	4.949
Canal Companhia de Securitizacao	Meri / SPE do empreendimento Meri Itacimirim	b; e; g; k; m	4.565
Travessia Securitizadora S.A.	Alphaville / SPE Terras Alpha Betim	e; g; h; k; m	4.112
Vert Companhia Securitizadora	You Inc. S.A.	b; e; f; g; h	4.071
Opea Securitizadora S.A.	Scopel Sênior	b; d; e; g; k	3.809
Bari Securitizadora S.A.	MTM Construções	b; g; e; h	3.780
Opea Securitizadora S.A.	São Félix Energia S.A.;Raul Soares Energia S.A.;	g; k; j; o	3.606
Vert Companhia Securitizadora	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; k; j; b	3.414
Canal Companhia de Securitizacao	FGR Incorporações S.A.	e; g; h	2.962
Riza Securitizadora S.A.	Ascensus Gestão e Participações S/A	b; e; g; k; j	2.331
Habitasec Securitizadora S.A.	UNIQ / SPE do empreendimento	b; e; g; h; k	1.989
Riza Securitizadora S.A.	CASA & VÍDEO BRASIL S.A.	e; g	1.486
Opea Securitizadora S.A.	Alphaville S.A.	e; g; h	1.351
Vert Companhia Securitizadora	You Inc.	j; k	901
Habitasec Securitizadora S.A.	UNIQ / SPE do empreendimento	b; d; e; g; h; k	798
Habitasec Securitizadora S.A.	Indústrias Fragnani	b; g; e; j	780
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	e	304
Habitasec Securitizadora S.A.	Indústrias Fragnani	b; g; e; j	121
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	b; h	80
			134.318

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
Travessia Securitizadora S.A.	MLPar Empreendimentos Ltda.	b; c	20.818
Opea Securitizadora S.A.	Scopel Sênior	b; d; e; g; k	11.137
Travessia Securitizadora S.A.	Anunda Barreiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	b; c	10.087
Leverage Companhia Securitizadora	CITY INCORPORADORA LTDA.	b; e; g; h	9.377
Opea Securitizadora S.A.	AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	b; g; e; j	9.127
Opea Securitizadora S.A.	Sancan Sên	b; c; d; e; g; h; k	8.659
Opea Securitizadora S.A.	Neo Garden	b; e; g; h; k	6.228
Opea Securitizadora S.A.	Balaroti	b; g; j; e	5.084
Opea Securitizadora S.A.	Scopel Mezanino	b; d; e; g; k	4.872
Virgo Companhia De Securitizacao	Ascensus Gestão e Participações S/A	b; e; g; k; j	4.816
True Securitizadora S.A.	Pereda	b; c; e; g; h; k	4.793
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	; h	4.784
Virgo Companhia De Securitizacao	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	4.780
Opea Securitizadora S.A.	SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.	e; k; g; l	4.388
Vert Companhia Securitizadora	You Inc. S.A.	b; e; f; g; h	4.264
Bari Securitizadora S.A.	MTM Construções	b; g; e; h	4.137
Opea Securitizadora S.A.	São Félix Energia S.A.;Raul Soares Energia S.A.;	g; k; j; o	3.785
Vert Companhia Securitizadora	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; k; j; b	3.582
Opea Securitizadora S.A.	Alphaville S.A.	e; g; h	3.328
Canal Companhia De Securitizacao	Bodytech II	b; e; g; h	2.899
Virgo Companhia De Securitizacao	CASA & VÍDEO BRASIL S.A.	e; g	2.826
Virgo Companhia De Securitizacao	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.746
Virgo Companhia De Securitizacao	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.463
Virgo Companhia De Securitizacao	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.043
Virgo Companhia De Securitizacao	Pulverizado	b; d; e; g; h	837
Virgo Companhia De Securitizacao	ONM Health	g; e; j; k	776
Habitasec Securitizadora S.A.	Indústrias Fragnani	b; g; e; j	688
Forte Securitizadora Sa	Pulverizado	b; d; e; g; h	594
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	e	578
Habitasec Securitizadora S.A.	Pernambuco II	b; e; g; h; k	577
Forte Securitizadora Sa	Pulverizado	b; d; e; g; h	558
Habitasec Securitizadora S.A.	Indústrias Fragnani	b; g; e; j	102
Travessia Securitizadora S.A.	Jardim das Angélicas Empreendimentos Imobiliários S.A.	b; h	93
			142.826

Legendas

Lastro	Reqime de Garantias
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Regime fiduciário
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(3) - CCB	(c) - Coobrigação
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva
(6) - Debenture	(f) - Contratos de financiamento
(7) - Contrato de locação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(8) - Nota comercial	(h) - Aval
	(i) - Fundo de overcollateral
	(j) - Fiança
	(k) - Alienação fiduciária de ações
	(l) - Fundo de liquidez
	(m) - Fundo de despesa
	(n) - Patrimônio Separado

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

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	133.313
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(76.567)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.122)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.873
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(14.028)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.902
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(17.265)
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) por aporte por ativos	67.765
Saldo em 30 de junho de 2025	142.826
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	280.707
Venda e/ou resgate e liquidação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(268.632)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.924)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	19.388
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.290
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.179)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(18.158)
Saldo em 30 de junho de 2026	134.318

(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILS

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 a Classe contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	1.662.966	7,09%	8,96	14.900
Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master - Responsabilidade Limitada	Não	(1)	55.041	3,04%	99,52	5.478
Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	53.670	11,98%	80,01	4.294
Mag Multiestratégia Classe de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(1)	28.470	0,23%	10,00	285
Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	944	0,43%	151,90	143
Alianza Real Estate II - Fundo De Investimento Imobiliário - FIL	Não	(1)	2.506	2,47%	12,92	32
						25.132

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
GGR Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)	Não	(1)	1.272.142	1%	10,06	12.798
Inter Desenvolvimento Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	(3)	62.620	14%	92,88	5.816
Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	600.331	7%	9,27	5.565
Mauá Capital Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	(2)	300.000	0%	10,50	3.150
Open K Ativos E Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliario	Não	(2)	181.946	1%	7,14	1.299
Alianza Real Estate II - Fundo De Investimento Imobiliário - FIL (a)	Não	(1)	2.506	0%	418,20	1.048
Multioffices 2 - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (a)	Não	(2)	944	0%	363,68	343
Tellus Multiestratégia - Fil Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	30.000	1%	10,05	302
						30.321

Legendas

- (1) Híbrido
- (2)Títulos e Valores Mobiliários
- (3) Desenvolvimento para Renda
- (*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
- (a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

Seguem as informações sobre os principais fundos de investimento imobiliário - FIs que compõe a carteira da Classe:

Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Zagros Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo foi constituído em 20/09/2022, tendo iniciado suas operações em 04/11/2022, com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 45.188.066/0001-95. O Fundo possui Classificação Anbima "Multiestratégia", com tipo de gestão ativa e segmento "Multicategoria", sendo os recursos da Classe aplicados segundo política de investimentos que objetiva auferir rendimentos periódicos e ganho de capital pela negociação de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários. A gestão da carteira é realizada pela Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. e a administração do Fundo é conduzida pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, escrituração e relacionamento com os cotistas. O Fundo é destinado a investidores em geral, conforme definido no Regulamento. A demonstração financeira com data base 30 de junho de 2025, foi publicada em 27 de setembro de 2025, com parecer sem modificação.

Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada

O Alianza Crédito Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Master – Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional, a critério da Gestora, contados de 24/10/2025, tendo iniciado suas operações em 04/02/2026, sob o CNPJ nº 63.352.779/0001-24. Os recursos do Fundo são aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição e alienação pela Classe dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários. A gestão da carteira é realizada pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, escrituração e relacionamento com os cotistas. O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação aplicável. A demonstração financeira com data base 30 de junho de 2025, foi publicada em 27 de setembro de 2025, com parecer sem modificação. O Fundo tem exercício social em dezembro, e não teve demonstração financeira, pois iniciou suas atividades em outubro de 2025.

Inter Desenvolvimento Fundo De Investimento Imobiliário RL

O Inter Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, totalizando 8 (oito) anos no máximo. O Fundo foi constituído em 23/10/2023 e iniciou suas operações em 21/12/2023, com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 52.635.194/0001-03. O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio do investimento, direto ou indireto, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários, visando o desenvolvimento, construção ou reforma, para a subsequente alienação. O investimento em Empreendimentos Imobiliários poderá se dar de forma direta ou indireta, por meio da aquisição das Participações Societárias, das Cotas de FIL ou, ainda, dos Outros Ativos, desde que, em qualquer caso, atendam à Política de Investimentos do Fundo. A gestão da carteira é realizada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, escrituração e relacionamento com os cotistas. O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente. A demonstração financeira com data base 31 de dezembro de 2025, foi publicada em 31 de março de 2026, com parecer sem modificação.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	8.382
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(28.971)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	1.037
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(3.481)
Recebimento de cotas de FIL por aporte por ativos - Alianza Multiestratégia FIL	53.354
Saldo em 30 de junho de 2025	30.321
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	13.788
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(20.667)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(2.294)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(3.117)
Negociação e intermediação de valores	37
Aquisição de cotas por troca de ativos - Nota 5.2 (a)	7.064
Saldo em 30 de junho de 2026	25.132

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	2.045
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(2.045)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(d) Nota de Crédito

A Nota Comercial (NC) NC002500CCP - é um título de crédito usado por empresas para captar recursos junto a investidores. Ela representa um título de dívida corporativa e pode ser emitida por sociedades anônimas, limitadas ou cooperativas, representando uma promessa de pagamento pelo seu emissor. A NC foi emitida em 16 de maio de 2025 pela JACAREI 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA com taxa pré de 1,5% a.a

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de nota de crédito	1.000
Saldo em 30 de junho de 2025	1.000
Venda de nota de crédito	(1.500)
Resultado com nota de crédito	500
Saldo em 30 de junho de 2026	-

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	2.419	1.666
Taxa de performance	1.239	603
	3.658	2.269

A Taxa de Administração é composta pelo (i) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração" e "Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 25 a partir 13º mês, anualmente corrigida pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe, acrescida (ii) do valor equivalente a 1,05% (um inteiro e centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, a ser pago diretamente pela Classe à Gestora ("Taxa de Gestão"), e, ainda acrescida, (iii) do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, a ser pago diretamente pela Classe a terceiros, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M ("Taxa de Escrituração" e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, a ("Taxa Total de Administração"). A Taxa Total de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração acima que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo certo que o primeiro período para fins de aferição da Taxa de Performance deverá ocorrer no mínimo 6 (seis) meses após a data da primeira integralização de cotas da Classe, em atendimento à periodicidade mínima estabelecida na regulamentação aplicável. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento.

Taxa de Performance = 0,20 x [(Va) - (Índice de Correção x Vb)]

Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre, atualizado e apurado conforme fórmula

Benchmark = Inflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), acrescido da taxa fixa de 5,00% a.a. (cinco por cento ao ano).Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Índice de Correção = Variação do Benchmark.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando recomendação da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 16º (décimo sexto) dia útil dos mes subsequente de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668 e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	14.765	7.245
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	1.791	(845)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	5.924	6.122
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FILs	3.117	3.481
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de multimercado	(2.166)	931
Despesas não pagas	2.029	2
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	25.460	16.936
Rendimentos retidos - 5%	(1.254)	-
Rendimentos declarados	24.206	16.936
Rendimentos (a distribuir)	(2.342)	(2.044)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	2.044	417
Rendimentos líquidos pagos no exercício	23.908	15.309
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,23	0,76
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,07%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	1.254	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado de R\$ 3.000.000 para emissão de cotas.

Até 30 de junho de 2022 foram subscritas e integralizadas 302.580 cotas no montante total de R\$ 30.258. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 231, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 07 de outubro de 2024 foi encerrada a 2a. emissão de cotas no montate de R\$ 29.250 com valor unitário de R\$ 100,51 (cem reais e cinquenta e um centavos) totalizando 291.017 novas cotas.

Em 05 de fevereiro de 2025 foi encerrada a 3a emissão de cotas no montante de R\$ 128.181 com valor unitário de R\$ 96,77 (noventa e seis reais e setenta e sete centavos) totalizando 1.324.597 novas cotas.

Em 17 de abril de 2025, foi aprovado o desdobramento das Cotas da Classe, segundo a razão de 1:10 (uma para dez), a realizar-se no fechamento do mercado de 24 de abril de 2025 ("Data Base" e "Desdobramento"), de forma que: i. Para cada cota de emissão efetivamente detida, conforme respectiva posição de custódia, no fechamento do mercado da Data Base serão atribuídas, ao respectivo titular, 09 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes; e ii. As cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura do mercado do dia 25 de abril de 2025, considerando os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo certo que as cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 29 de abril de 2025. Previamente ao Desdobramento, a Classe contava com 2.005.023 (dois milhões, cinco mil e vinte e três) cotas, de modo que, após o Desdobramento, passou a possuir 20.050.230 (vinte milhões, cinquenta mil, duzentas e trinta) cotas no total.

No exercício findo em 30 de março de 2026, a Classe realizou a recompra de suas cotas no montante de R\$ 4.171 com valor unitário de R\$ 7,78 (sete reais e setenta e oito centavos) totalizando 535.864 cotas resgatadas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Geral de cotistas, em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

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

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em R\$ 47 relativo a gasto com colocação de cotas (2025 - R\$ 586).

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	912	865
	912	865

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas da Classe de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	14.765	7.245
Patrimônio líquido inicial	185.641	38.487
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	-	157.431
Recompra de cotas de investimentos integralizadas	(4.171)	-
Gastos com colocação de cotas	(47)	(586)
	(4.218)	156.845
	8,14%	3,71%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

10. Encargos debitados a Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.419	1,11%	1.666	1,32%
Taxa de fiscalização da CVM	47	0,02%	19	0,02%
Taxa de performance	1.239	0,57%	603	0,48%
Outras despesas operacionais	(24)	-0,01%	85	0,07%
	3.681	1,69%	2.373	1,89%
	218.875		126.481	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração da Classe são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas da Classe é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, Notas 5.2a, Notas 5.2c, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	12.134	-	12.134
Cotas de fundo de multimercado	-	3.235	-	3.235
Cotas de fundo de investimento imobiliário	19.479	5.653	-	25.132
Certificados de recebíveis imobiliários	-	134.318	-	134.318
Total do ativo	19.479	155.340	-	174.819

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.940	-	7.940
Cotas de fundo de multimercado	-	6.134	-	6.134
Cotas de fundos de investimento imobiliário	16.132	14.189	-	30.321
Certificados de recebíveis imobiliários	-	142.826	-	142.826
Total do ativo	16.132	171.089	-	187.221

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de Fundo Multimercado, Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

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

16.3 Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25/08/2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. Cumpre destacar que o Fundo em questão não possui ativos diretamente envolvidos nas operações mencionadas nas notícias recentes. As CRIs atualmente mantidos em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.011.324/0001-40

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 16.4

Em 25 de setembro de 2025 a Administradora publicou o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 08 de setembro de 2025 e encerrado em 23 de setembro de 2025, servindo-se do presente para apresentar o quórum de deliberação das matérias colocadas para aprovação dos Cotistas da Classe Única de Cotas do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, quanto a: (1) inclusão do item relativo ao segmento do Fundo, passando a Classificação ANBIMA a constar como Mandato "Papel", Subclassificação "CRI", Tipo de gestão "Ativa" e Segmento "Multicategoria"; (2) alteração do objetivo da Classe, ajustando-se a redação para refletir a aplicação primordial em CRI e, complementarmente, nos demais Ativos Imobiliários listados; (3) alteração do critério de concentração da Classe, passando o mínimo de investimento em CRI para 80% e o máximo para 130% do patrimônio líquido, com até 20% em demais Ativos Imobiliários, mantidos os sublimites por emissão, grupo econômico e concentração municipal; (4) substituição do termo "Ativos Extraordinários" por "Imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis"; e (5) inclusão da possibilidade de instauração de programa de recompra de cotas da Classe, para fins exclusivos de cancelamento, por meio de programa de recompra ou de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de cotas (OPAC). Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 36,448% das Cotas de emissão da Classe, restando todas as matérias aprovadas pelo quórum qualificado mínimo de 25% das cotas emitidas, com os seguintes percentuais: Matéria 1 (35,970% aprovação, 0,178% não aprovação, 0,264% abstenção), Matéria 2 (35,917%, 0,202%, 0,292%), Matéria 3 (35,698%, 0,370%, 0,343%), Matéria 4 (35,913%, 0,225%, 0,274%) e Matéria 5 (35,891%, 0,217%, 0,303%), esclarecendo a Administradora que os Cotistas em situação de conflito de interesse não foram considerados no cômputo dos quóruns divulgados.
- 16.5

Em 29 de dezembro de 2025 a Administradora publicou o Termo de Apuração da Consulta Formal encerrada em 26 de dezembro de 2025, servindo-se do presente para divulgar o resultado dos votos dos Cotistas da Classe Única de Cotas do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no âmbito de Assembleia Geral Especial realizada por meio de consulta formal, quanto a: (i) alteração do caput do item 3.7 do Capítulo 3 – Da Política de Investimentos, para reduzir a exposição mínima do patrimônio líquido a CRIs de 80% para 75%, mantendo-se o máximo de 130%; e (ii) alteração do item 3.9 do mesmo Capítulo, para permitir investimentos em fundos de investimento financeiro destinados a investidores profissionais, até o limite regulatório de 5% do patrimônio líquido. Foram recebidas respostas à Consulta Formal representando 31,40% das Cotas de emissão do Fundo, restando ambas as matérias aprovadas pelos Cotistas, com os seguintes quóruns em relação ao total de cotas presentes: Matéria (i) 30,59% de aprovação, 0,59% de não aprovação e 0,21% de abstenção; e Matéria (ii) 30,55% de aprovação, 0,63% de não aprovação e 0,21% de abstenção.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes

Contadora

CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti

Diretor

CPF: 016.697.087-56

* * *