

# Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 22.169.716/0001-42

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019	10

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

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

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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

## Sociedades de propósito específico

**(Conforme Nota Explicativa nº 6, Sociedades de propósito específico)**

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

O Fundo tem como objetivo o investimento em Sociedades de propósito específico, as quais estão registradas pelo seu valor de custo em virtude do ativo estar em desenvolvimento. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía investimento no montante de R\$ 155.000 mil, o equivalente a 235,85% do seu Patrimônio Líquido. O risco mais significativo é na avaliação da formação do custo desse ativo, bem como a avaliação de eventuais riscos de redução ao valor recuperável do mesmo.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira do Fundo; **(ii)** comparação das quantidades de ações do fundo com o respectivo instrumento particular; **(iii)** avaliação do registro do investimento pelo valor de custo; e, **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações financeiras registradas e divulgadas;

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

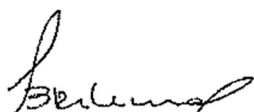
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 04 de junho de 2021.



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

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

**Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII****CNPJ: 22.169.716/0001-50****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa	<b>5</b>				
Disponibilidades		2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		31.920	48,57%	286	0,90%
Outros créditos		1	0,00%	-	0,00%
		<b>31.923</b>	<b>48,57%</b>	<b>287</b>	<b>0,90%</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Sociedade de propósito específico	<b>6</b>	155.000	235,85%	155.000	488,14%
		<b>155.000</b>	<b>235,85%</b>	<b>155.000</b>	<b>488,14%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>186.923</b>	<b>284,43%</b>	<b>155.287</b>	<b>489,05%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Taxa de administração e gestão	<b>16</b>	89	0,14%	50	0,16%
Auditoria e custódia		16	0,03%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,01%	18	0,06%
Subscrição de capital a integralizar		121.099	184,28%	123.466	388,83%
		<b>121.204</b>	<b>184,43%</b>	<b>123.534</b>	<b>389,05%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>121.204</b>	<b>184,43%</b>	<b>123.534</b>	<b>389,05%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		66.567	101,29%	31.945	100,60%
Distribuição de rendimentos a cotistas		-	0,00%	-	0,00%
Lucros e prejuízos acumulados		(848)	-1,29%	(192)	-0,60%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>	<b>65.719</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.753</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>186.923</b>	<b>284,43%</b>	<b>155.287</b>	<b>489,05%</b>

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

**Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII****CNPJ: 22.169.716/0001-50****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		130	6
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>12</b>	(30)	(1)
		<u>100</u>	<u>5</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas de auditoria e custódia	<b>12</b>	(40)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	<b>12</b>	(2)	(20)
Taxa de administração e gestão	<b>8, 12 e 16</b>	(674)	(169)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>12</b>	(11)	(3)
Outras despesas operacionais	<b>12</b>	(29)	(5)
		<u>(756)</u>	<u>(197)</u>
<b>Prejuízo do exercício/período</b>		<u>(656)</u>	<u>(192)</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>66.567</u>	<u>31.945</u>
<b>Prejuízo por cota - R\$</b>		<u>(9,85)</u>	<u>(6,01)</u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u>987,27</u>	<u>993,99</u>

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

**Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII****CNPJ: 22.169.716/0001-50****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro (data de início das atividades) a 31 dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 18 de setembro de 2019</b>				-
Cotas integralizadas	<b>10.2</b>	31.945	-	31.945
Prejuízo do período		-	(192)	(192)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>31.945</b>	<b>(192)</b>	<b>31.753</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>10.2</b>	34.622	-	34.622
Prejuízo do exercício		-	(656)	(656)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>10</b>	<b>66.567</b>	<b>(848)</b>	<b>65.719</b>

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



**Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII****CNPJ: 22.169.716/0001-50****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Rendimentos de renda fixa	130	6
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(20)	(2)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(24)	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(634)	(119)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(11)	(3)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(30)	(1)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(31)	(5)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(620)</u></b>	<b><u>(124)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(2.367)	(31.534)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(2.367)</u></b>	<b><u>(31.534)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	34.622	31.945
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>34.622</u></b>	<b><u>31.945</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>31.635</u></b>	<b><u>287</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	<b><u>287</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<b><u>31.922</u></b>	<b><u>287</u></b>

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

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **1. Contexto operacional**

O ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 24 de março de 2015 tendo iniciado suas atividades 18 de setembro de 2019.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, admitida a prorrogação por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, desde que aprovado em assembleia geral de cotistas, regido por seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) nos ativos imobiliários; e/ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

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

Independentemente da realização de assembleia geral de cotistas, o administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento.

Não obstante, o Fundo pode, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos cotistas que fazem jus ao recebimento, a data de pagamento, que deve ser até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

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

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do ambiente econômico funcional e de apresentação.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 04 de junho de 2021.

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

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

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

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

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

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **3.2 Instrumentos financeiros**

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

##### **I. Data de reconhecimento**

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

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

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.
- IV. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração
- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.
- V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação
- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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

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

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

- I. Mensuração dos ativos financeiros
- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
  - O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

### II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

### III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

### **3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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

### **3.4 Apuração de resultado**

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

### **3.5 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **3.7 Lucro por cota**

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

### **3.8 Ações de companhia fechada**

A mensuração do valor das ações de Companhias Investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada através dos critérios abaixo:

- i) Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: seu valor econômico; e
- iii) Companhias Investidas com projetos concluídos: seu valor econômico. Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 as ações da Companhia Investida foram avaliadas pelo custo de aquisição, considerando a fase pré-operacional da Companhia Investida.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:



## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

(iii) Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos ativos imobiliários e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

(iv) Riscos de não realização do investimento – Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

(v) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. A variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o referido patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas receberem ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que seja entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas podem encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Ademais, também existe o risco de descasamento de prazos entre (i) a execução, performance e implementação dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo e demais ativos imobiliários; com (ii) o prazo de duração, o que pode impactar o patrimônio líquido, gerar perdas e problemas de liquidez aos cotistas.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

(vi) Risco do Fundo ser genérico – O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, pode não ser encontrado projetos-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(vii) Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo – Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador vai ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(viii) Risco tributário – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo 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 (imposto de renda da pessoa jurídica – “IRPJ”, contribuição social sobre o lucro líquido – “CSLL”, contribuição ao programa de integração social – “Contribuição ao PIS” e contribuição ao financiamento da seguridade social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(ix) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(x) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados para a aquisição dos projetos-alvo e/ou outros ativos que integrem o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo vai adquirir um número limitado de imóveis, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estão sempre locadas ou arrendadas.

(xi) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de projetos alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(xiii) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que são eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

(xiv) Riscos ambientais – Ainda que os projetos-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xv) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xvi) Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xvii) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xviii) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

(xix) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que podem constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xx) Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída também por participações em sociedades de propósito específico, a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários em desenvolvimentos por estas, ou seja, o cotista não pode exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(xxi) Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxii) Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo pode captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões e os cotistas não exercem os respectivos direitos de preferência, nos termos do seu regulamento, os cotistas pode ter suas respectivas participações diluídas.

(xxiii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação.

(xxiv) Riscos relacionados aos ativos imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas podem experimentar perdas, não havendo qualquer

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que pode resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário.

Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos projetos-alvo acompanhe o desempenho das demais empresas do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo consiga exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos sejam condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores podem impactar negativamente a carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo são feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade investida; e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das cotas.

(xxv) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável podem impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xxvi) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o retorno dos projetos-alvo e do Fundo é prejudicado.

(xxvii) Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo pode utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxviii) Demais riscos: o Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do custodiante, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

### **5. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os saldos da conta “Disponibilidades” estão representados por depósitos a vista em contas correntes na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

#### **31 de dezembro de 2020**

	<b>Administradora</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>% sobre PL</b>
Depósito à vista		2	0,00%
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	31.920	48,57%
		<b>31.922</b>	<b>48,57%</b>

#### **31 de dezembro de 2019**

	<b>Administradora</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>% sobre PL</b>
Depósito à vista		1	0,00%
FI BRL Referenciado DI	BRL Trust DTVM	286	0,90%
		<b>287</b>	<b>0,90%</b>



## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **6. Aplicação financeira**

#### **6.1 De natureza imobiliária**

##### **I) Cronos Empreendimento Imobiliário Ltda.**

A Cronos Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa” ou “Cronos”) é uma sociedade limitada, com prazo de duração determinado, vinculado ao termo final do empreendimento objetivado, entendendo-se como tal, a realização de todas as receitas e despesas do empreendimento, até o fim de seu direito de exploração. A Sociedade é regida pelo seu estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, com sede em São Paulo/SP, constituída em 15 de outubro de 2015 e tem por objeto social a realização de investimentos imobiliários, o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, a locação, a compra, a venda, e a administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza

O capital social da sociedade é representado por 90.000.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 89.999.999 cotas, representado 99,99% de participação.

No exercício de 2020 ocorreu uma integralização do capital social no valor de R\$ 58 através de depósitos bancários do sócio Alianza Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário FII. Em 2019 de R\$ 89.990, através da emissão de novas cotas do Fundo Alianza Real Estate II - Fundo de Investimento Imobiliário FII.

Em 31 de dezembro de 2020 as principais contas patrimoniais apresentadas no balanço da companhia são:

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII****CNPJ: 22.169.716/0001-50**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalente de caixa	10	110
Estoque de imóveis a comercializar	49.520	49.391
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>49.530</b>	<b>49.501</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>49.530</b>	<b>49.501</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Fornecedores	-	2
Contas a pagar de terrenos	18.000	18.000
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>18.000</b>	<b>18.002</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social subscrito	90.000	90.000
Capital a integralizar	- 58.431	- 58.490
Lucros (prejuízos) acumulados	- 39	- 11
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>31.530</b>	<b>31.499</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>49.530</b>	<b>49.501</b>

A empresa possui suas demonstrações contábeis auditadas para a data base 31 de dezembro de 2020, sem ressalvas e com a seguinte ênfase:

“Ênfase - continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 01 a Sociedade está em fase pré-operacional e as demonstrações contábeis estão sendo apresentadas e foram preparadas no pressuposto de continuidade normal de suas atividades. Nossa opinião não contém ressalva quanto a esse tema.”

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **A propriedade em posse da SPE:**

O terreno está localizado na Rua Joao Augusto de Sousa, S/N, no bairro Planalto, em São Bernardo do Campo, SP. O terreno tem 78.316,19 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 52.886. O bairro Planalto está localizado nas imediações da Rodovia Anchieta (SP-050), aproximadamente 3,00 quilômetros da Rodovia Anhanguera, 6,00 quilômetros da Rodovia dos Imigrantes, 2,00 quilômetros do centro de São Bernardo do Campo, 18 quilômetros do Aeroporto de Congonhas e 42 quilômetros do Aeroporto de Guarulhos (Aeroporto Internacional).

No entorno imediato do empreendimento existe uma ocupação heterogênea com galpões industriais e logísticos, comércios de médio e pequeno porte e um adensamento de residenciais unifamiliares e condomínio multifamiliares. Segundo estimativas de 2017, o bairro Planalto possuía cerca de trinta e dois mil habitantes, correspondendo a 3,88% da população de São Bernardo do Campo e 3,7 km<sup>2</sup> de área. O bairro também é bastante conhecido por diversos pontos notáveis: a fábrica da Scania Brasil (produzindo aproximadamente 85 caminhões por dia e com previsão de expansão da planta de produção com investimento bilionário), Universidade Metodista de São Paulo, Clube Mesc (Movimento de Expansão Social Católica), Hospital Lacan e Cenforpe (Centro de Formação de Profissionais da Educação).

O imóvel fica a menos de 150 metros da Avenida Jose Odorizzi e o local é servido por diversas linhas de ônibus municipais que trafegam pelas principais vias, as Avenidas Robert Kennedy, Avenida Joao Firmino e Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, que são importantes vias de ligação a região com outros bairros.

### **II) Eos Empreendimento Imobiliário Ltda**

A Eos Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa” ou “Eos”) é uma sociedade limitada, com prazo de duração determinado, vinculado ao termo final do empreendimento objetivado, entendendo-se como tal, a realização de todas as receitas e despesas do empreendimento, até o fim de seu direito de exploração.

A sociedade é regida pelo seu estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, com sede em São Paulo/SP, constituída em 29 de outubro de 2015 e tem por objeto social a realização de investimentos imobiliários, o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, a locação, a compra, a venda, e a administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza.

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social da companhia investida é representado por 65.000.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. O Fundo detém 64.999.999 cotas, que representa 99,99% de participação no capital social da investida.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII****CNPJ: 22.169.716/0001-50**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

No exercício de 2020, ocorreu uma integralização no valor de R\$ 2.309 pelo sócio Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário FII e em 2019 de R\$ 64.990, através da emissão de novas cotas do Fundo Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário FII.

Em 31 de dezembro de 2020 as principais contas patrimoniais apresentadas no balanço da Companhia são:

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalente de caixa	5	4
Impostos a recuperar	1	-
Estoque de terrenos	40.309	91
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>40.315</b>	<b>95</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>40.315</b>	<b>95</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Fornecedores	38.000	72
Obrigações tributárias	3	5
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>38.003</b>	<b>77</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social subscrito	65.000	65.000
Capital a integralizar	- 62.667	- 64.976
Lucros (prejuízos) acumulados	- 21	- 6
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.312</b>	<b>18</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>40.315</b>	<b>95</b>

A empresa possui suas demonstrações contábeis auditadas para a data base 31 de dezembro de 2020, com relatório de auditoria sem ressalvas.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

A movimentação ocorrida na conta de participações societárias, está descrita a seguir:

### **Participações Societárias**

<b>31/12/2020</b>	<b>Cotas detidas</b>	<b>Capital social</b>	<b>Capital Integralizado</b>	<b>Capital a integralizar</b>	<b>Participação %</b>
Cronos Empreend. Imobiliário Ltda.	89.999.999	90.000	31.568	58.432	99,99%
EOS Empreend.Imobiliário Ltda	64.999.999	65.000	2.333	62.667	99.99%
<b>Total</b>		<b>155.000</b>	<b>33.901</b>	<b>121.099</b>	

<b>31/12/2019</b>	<b>Cotas detidas</b>	<b>Capital social</b>	<b>Capital Integralizado</b>	<b>Capital a integralizar</b>	<b>Participação %</b>
Cronos Empreend.Imobiliário Ltda.	89.999.999	90.000	31.510	58.490	99,99%
EOS Empreend. Imobiliário Ltda	64.999.999	65.000	24	64.976	99.99%
<b>Total</b>		<b>155.000</b>	<b>31.534</b>	<b>123.466</b>	

### **7. Receita de dividendos**

O Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2019, não auferiu receita de dividendos.

### **8. Encargos e taxa de administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM 472, o Fundo paga ao administrador uma remuneração fixa de 1,50% (um inteiro e cinquenta décimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo devido o primeiro pagamento no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas e os demais no 2º (segundo) dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, ambos valores são atualizados anualmente, a partir data da 1ª Integralização de cotas, pela variação positiva do IGP-M.

Adicionalmente, o administrador faz jus à taxa de performance, a qual é equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder a meta de rentabilidade, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a taxa de administração, e distribuição de resultados aos cotistas, se for o caso.

A taxa de performance é calculada e apropriada diariamente e provisionada a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de cotas, e paga no mínimo semestralmente.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

A taxa de performance, quando devida, deve ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de cotas.

A taxa de performance é calculada sempre em relação à cota inicial do Fundo, ou seja, a cada amortização é apurada a diferença entre a cota de amortização e a cota inicial corrigida pela meta de rentabilidade, considerando as amortizações pagas. Caso esta diferença seja positiva, será devido 20% (vinte por cento) desta diferença a título de taxa de performance.

A taxa de administração e a taxa de performance são pagas diretamente ao administrador, ao gestor e/ou aos demais prestadores de serviços contratados, conforme aplicável, sendo certo que o somatório dessas parcelas não excederá o montante total da taxa de administração e da taxa de performance devidas.

O gestor tem direito ao recebimento de um percentual da taxa de administração e da taxa de performance conforme disposto no contrato de gestão.

O Fundo não possui taxa de ingresso, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de novas cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de entrada ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização da nova oferta de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 674 (2019 - R\$ 169).

### **9. Política de distribuição dos resultados**

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependem do resultado obtido em razão de suas atividades.

Independentemente da realização de assembleia geral de cotistas, o Administrador distribui, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Não obstante, o Fundo pode, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação é pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, conforme acima disposto, o administrador informa a data base de tal apuração para fins de determinação dos cotistas que fazem jus ao recebimento, a data de pagamento, que deve ser até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

Fazem jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em outros ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização do projeto alvo e as demais despesas previstas no seu regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O administrador pode ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos ativos imobiliários e/ou outros ativos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não distribuiu resultados, dado que os investimentos ainda não estão gerando renda conforme tabela abaixo:

<b>Rendimentos</b>	<b>2.020</b>	<b>2.019</b>
Prejuízo do exercício	(656)	(192)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	37	68
<b>Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(619)</b>	<b>(124)</b>

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### **10. Patrimônio líquido**

#### **10.1 Cotas integralizadas**

	<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2019</b>	
	<b>Qde.</b>	<b>R\$</b>	<b>Qde.</b>	<b>R\$</b>
Cotas de investimentos subscritas	66.567	66.567	31.945	31.945
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>66.567</b>	<b>66.567</b>	<b>31.945</b>	<b>31.945</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>1.000,00</b>		<b>1.000,00</b>

#### **10.1 Emissões de novas cotas**

A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o Administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de cotas.

Em 31 de dezembro de 2020 foram integralizadas o montante de R\$ 34.622 o que correspondeu a emissões de 34.622 novas cotas a R\$ 1 cada totalizando R\$ 34.622.

#### **10.2 Reserva de contingência**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro a 31 de dezembro de 2019, não houve reserva de contingência

#### **10.3 Amortização de cotas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro a 31 de dezembro de 2019 não houve amortização de cotas.



## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **11. Rentabilidade**

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 0,99%. (2019- foi negativo em 0,6015%.)

### **12. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2019</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Despesas de auditoria e custódia	40	0,10%	-	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,00%	20	0,07%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	30	0,07%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	674	1,67%	169	0,55%
Taxa de fiscalização da CVM	11	0,03%	3	0,01%
Outras despesas operacionais	29	0,07%	5	0,02%
	<b>786</b>	<b>1,94%</b>	<b>198</b>	<b>0,65%</b>

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal do exercício no valor de R\$ 40.357 (2019 - R\$ 30.606).

### **13. 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).

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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

### **14. Demandas judiciais**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### **15. Serviços de custódia e tesouraria**

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

### **16. Partes relacionadas**

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

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	674
<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	89
<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	169
<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	50

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **17. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	31.920	-	31.920
Ações de companhias fechadas	-	-	155.000	155.000
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>31.920</b>	<b>155.000</b>	<b>186.920</b>

## **ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	286	-	286
Ações de companhias fechadas	-	-	155.000	155.000
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>286</b>	<b>155.000</b>	<b>155.286</b>

### **18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **19. Outras informações**

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

### **20. Divulgação de informações**

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

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**CNPJ: 22.169.716/0001-50**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**21. Eventos subsequentes**

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

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável