

Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 22.169.716/0001-42

Demonstrações Financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 18 de setembro (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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 financeiras do Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o 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 financeiras 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o 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 Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía R\$ 155.000 mil, o equivalente a 488,14% do seu Patrimônio Líquido. O risco mais significativo é na avaliação do valor justo desse ativo registrado em carteira.

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)** procedimentos substantivos para validar o registro via método de equivalência patrimonial; **(iv)** obtenção das demonstrações financeiras das SPE's auditadas por outros auditores na data base em 31 de dezembro de 2019; e, **(v)** 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 financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

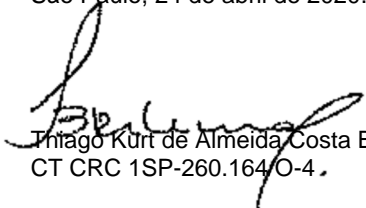
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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 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 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 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, 24 de abril de 2020.



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

Balço patrimonial exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5		
Disponibilidades		1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		286	0,90%
		287	0,90%
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	6	155.000	488,14%
		155.000	488,14%
Total do ativo		155.287	489,05%
Passivo			
Circulante			
Taxa de administração e gestão	8	50	0,16%
Provisões e contas a pagar		18	0,07%
Subscrição de capital a integralizar		123.466	388,84%
		123.534	389,05%
Total do passivo		123.534	389,05%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		31.945	100,60%
Prejuízos acumulados		(192)	-0,60%
Total do patrimônio líquido	10	31.753	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		155.287	489,05%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado do período de 18 de setembro de 2019 (data de início das atividades)
à 31 de dezembro de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		6
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1)
		<u>5</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de emolumentos e cartórios	12	(20)
Taxa de administração e gestão	8, 12 e 16	(169)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(3)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(5)
		<u>(197)</u>
Prejuízo (Lucro) líquido do período		<u>(192)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>31.945</u>
Prejuízo por cota - R\$		<u>(6,01)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>993,99</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 18 de setembro (data de início das atividades)
à 31 dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Em 18 de setembro de 2019				
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	31.945	-	31.945
Resultado do exercício		-	(192)	(192)
Em 31 de dezembro de 2019		<u>31.945</u>	<u>(192)</u>	<u>31.753</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Alianza Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 18 de setembro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	6
Pagamento de taxa de administração e gestão	(119)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(5)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(2)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(124)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de ações de companhias fechadas	(31.534)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(31.534)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	31.945
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>31.945</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	287
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u><u>287</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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 seu 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 comporão 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 poderá, 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 referirem, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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 informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de abril de 2020

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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").

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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 regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 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.

3.9 Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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:

(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;

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(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 conseqüentes 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 estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(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 na 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.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão 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 poderá 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 poderá 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 virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão 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.

(vi) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá 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 irá 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.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(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.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(x) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos projetos-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas 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 irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá 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, estarão 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 empreendimento 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 poderá 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 serão 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

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(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.

(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 comporão 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.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(xvii) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará 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 estará 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 poderão 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 poderão 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.

(xix) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão 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.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(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 poderá 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 terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxii) Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá 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 poderão 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 poderão experimentar perdas, não havendo qualquer 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 poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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 conseguirá 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 serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo. Os investimentos do Fundo serão 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 poderão 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 será prejudicado.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

(xxvii) Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá 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 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 poderá 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 2019, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósitos a vistas em contas correntes na Brl Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósito à vista		1	0,00%
FI Brl Referenciado DI	Brl Trust DTVM	286	0,90%
		287	0,90%

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente, a esse parâmetro. O pagamento do resgate de cotas do Fundo é efetivado na data de solicitação do resgate de cotas. As cotas do Fundo não estão sujeitas a prazo de carência para efeito de resgate.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram apropriadas receitas no montante de R\$6, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

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 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo é detém 89.999.999 quotas, representado 99,99% de participação.

No exercício de 2019 ocorreu um aumento do capital social no valor de R\$ 89.990, através da emissão de novas cotas do Fundo Alianza Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário FII.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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 31 de dezembro de 2019 as principais contas patrimoniais apresentadas no balanço da Companhia são:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	110	3
Estoque de imóveis a comercializar	49.391	-
Total do ativo circulante	<u>49.501</u>	<u>3</u>
Total do ativo	<u>49.501</u>	<u>3</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Passivo		
Circulante		
Fornecedores	2	-
Outras Contas a Pagar	18.000	-
Total do passivo circulante	<u>18.002</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido		
Capital social subscrito	90.000	10
Capital a integralizar	(58.490)	-
Lucros (prejuízos) acumulados	(11)	(7)
Total do patrimônio líquido	<u>31.499</u>	<u>3</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>49.501</u>	<u>3</u>

A empresa possui suas demonstrações financeiras auditadas para a data base 31 de dezembro de 2019, sem modificações 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 nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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 m², 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).

O terreno foi avaliado pela avaliadora Capright Brasil Ltda, foi escolhido após diversas pesquisas a adoção método comparativo direto de dados de mercado.

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 km² 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.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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 31 de dezembro de 2019 o capital social da companhia investida é representado por 65.000.000 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. O Fundo detém 64.999.999 quotas, que representa 99,99% de participação no capital social da investida.

No exercício de 2019 ocorreu um aumento de capital social no valor de R\$ 64.990, através da emissão de novas quotas do Fundo Alianza Real Estate II – Fundo de Investimento Imobiliário FII.

Em 31 de dezembro de 2019 as principais contas patrimoniais apresentadas no balanço da Companhia são:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	4
Estoque de imóveis a comercializar	91	-
Contas a receber	-	-
Total do ativo circulante	<u>95</u>	<u>4</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Passivo		
Circulante		
Fornecedores	72	-
Impostos a pagar	5	-
Total do passivo circulante	<u>77</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido		
Capital social subscrito	65.000	10
Capital a integralizar	(64.976)	-
Lucros (prejuízos) acumulados	(6)	(6)
Total do patrimônio líquido	<u>18</u>	<u>4</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u>95</u>	<u>4</u>

A empresa possui suas demonstrações financeiras auditadas para a data base 31 de dezembro de 2019, com parecer favorável e com a seguinte ênfase:

“Ênfase - continuidade operacional

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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.”

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

Participações Societárias

	Quotas detidas	Capital social	Capital Integralizado	Capital a integralizar	Participação %
Cronos Empreendimento Imobiliário Ltda.	89.999.000	90.000	31.510	58.490	99,99%
EOS Empreendimento Imobiliário Ltda	64.999.999	65.000	24	64.976	99,99%
Total		155.000	31.534	123.466	

7. Receita de dividendos

O Fundo durante o período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2019, não auferiu receitas 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.

**ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

Adicionalmente, o administrador faz jus à taxa de performance, a qual é equivalente a 20,0% (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.

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

A taxa de performance é calculada sempre em relação à cota inicial do Fundo, ou seja, a cada amortização será 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 terá 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.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

9. Política de distribuição dos resultados

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

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, consubstanciados 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 poderá, 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 referirem, 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 farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

Farão 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 poderá 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, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos.

Durante o período de 18 de setembro a 31 de dezembro de 2019, o Fundo não distribuiu resultados, dado que os investimentos ainda não estão gerando renda conforme tabela abaixo:

	31/12/2019
Rendimentos	
Lucro (prejuízo) líquido do período	(192)
Outros	68
Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(124)
	-
Rendimentos apropriados	-
	-
Rendimentos brutos pagos no período	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-

10. Patrimônio líquido

10.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas 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 quotas.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

10.2 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2019 está composto de 31.945 cotas com valor de cota de R\$ 993,993483 cada, totalizando R\$ 31.753.

10.3 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.

Não houve reserva de contingência no período.

10.4 Amortização

No período de 18 de setembro a 31 de dezembro de 2019 não houve amortização de cotas.

11. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2019 (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 0,6015%.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	
	Valores	% PL
Despesas de emolumentos e cartórios	20	0,07%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	169	0,55%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	5	0,02%
	198	0,65%

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de 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).

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.

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

14. Demandas judiciais

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 na nota explicativa nº5 e a seguir:

Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	165

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	50

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:

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	285	-	285
Cotas de sociedades de propósito específico	-	-	31.545	31.545
Total do ativo	-	285	31.545	31.830

ALIANZA REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 22.169.716/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
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)

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. Divulgação de informações

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

20. Eventos subsequentes

Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

* * *

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável