

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

**(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (34.847.063/0001-08)**

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

**Demonstrações financeiras em 31 de outubro de 2023
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de outubro de 2023 (data da incorporação de cotas pelo Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 31 de outubro de 2023, 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 Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de outubro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 31 de outubro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase - Incorporação de cotas de fundo de investimento

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 1 e 2 às demonstrações financeiras, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2023, foi aprovada a incorporação total de cotas do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário pelo Fundo. As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 31 de outubro de 2023, elaboradas em decorrência da incorporação, não apresentam as demonstrações do resultado, da evolução do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no

contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de outubro de 2023, a carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$33.449 mil, representava 53,60% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisados, assim como, realizamos a conferência dos relatórios da propriedade dos ativos do Fundo, a circularização dos fundos investidos que não são administrados pela Administradora do Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, quando disponíveis, ou no valor patrimonial da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos, bem como análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

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

Certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 31 de outubro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$22.948 mil representava 36,77% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de existência, titularidade e valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.



EY

Building a better
working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, a verificação da liquidação financeira durante período e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (b).

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela

determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

**EY****Building a better
working world**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000

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 período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de dezembro de 2023.

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

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.847.063/0001-08

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

Balanco patrimonial em 31 de outubro de 2023 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/10/2023	%PL
Circulante			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.273	3,64%
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2 (b)	22.948	36,77%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	5.2 (a)	33.449	53,60%
Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)	5.2 (c)	3.743	6,00%
Outros valores a receber		63	0,10%
		62.476	100,11%
Total do ativo		62.476	100,11%
Passivo	Nota	31/10/2023	%PL
Circulante			
Impostos e contribuições a recolher	11	15	0,02%
Provisões e contas a pagar		40	0,06%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (a)	11	0,02%
		66	0,11%
Total do passivo		66	0,11%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	70.946	113,68%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(2.007)	-3,22%
Rendimentos a distribuir	7	337	0,54%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(6.866)	-11,00%
Total do patrimônio líquido		62.410	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		62.476	100,11%

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023

(data de incorporação do Fundo)

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

	Nota	31/10/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	2.050
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	336
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	(511)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	5.2 (c)	(448)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	3.458
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	95
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (a)	(1.171)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(58)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.751
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		144
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(29)
		115
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria	6 e 10	(34)
Taxa de administração	6 e 10	(421)
Despesa legais	10	(1)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(11)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(107)
		(574)
Lucro líquido do período		3.292
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	691.192
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,76
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		90,29

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023
(data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		70.946	(2.007)	(4.969)	63.970
Lucro líquido do período		-	-	3.292	3.292
Rendimentos apropriados	7	-	-	(4.852)	(4.852)
Em 31 de outubro de 2023		70.946	(2.007)	(6.529)	62.410

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023
(data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais

	<u>Notas</u>	<u>31/10/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração		(423)
Outros recebimentos/ (pagamentos) operacionais		(220)
Caixa líquido das atividades operacionais		(643)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		144
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIs)	5.2 (a)	3.458
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	(5.138)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.2 (a)	247
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs).	5.2 (a)	13.568
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(45.872)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2 (b)	38.117
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	486
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	1.819
IRRF sobre ganho de capital		(58)
Caixa líquido das atividades de investimento		6.771
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	7	(5.861)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.861)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		267
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		2.006
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		2.273

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. até 31 de agosto de 2022, data em que foi transferido para a administração da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, através de Termo de Auração da Consulta Formal aos Cotistas, realizada em 19 de agosto de 2022, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 5 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, objetivando a valorização e a rentabilidade das Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

O objeto do Fundo é aplicar em Ativos Alvo, sendo primordialmente (i) Cotas de FIL, (ii) CRI; (iii) LCI (iv) LIG; (v) os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (vi) e quaisquer outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, objetivando a valorização e a rentabilidade das Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

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

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2023, foi aprovada a incorporação do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FIL pelo ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FIL, o evento resultou na quantidade aproximada de 550 cotas inteiras, sendo este total resultante da soma das frações remanescentes, que será liquidada via leilão. A incorporação será ocorrida no fechamento de 31 de outubro de 2023.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo):

ALZM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	85,87
Fevereiro	82,45
Março	84,24
Abril	87,23
Maió	90,55
Junho	93,20
Julho	93,60
Agosto	89,49
Setembro	91,01
Outubro	85,74

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras compreendem o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de outubro de 2023 sem comparação com o período anterior, em função do evento de incorporação do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 31 de outubro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de dezembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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 acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Cotas de fundos multimercado

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

3.3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários 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.

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

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú REF DI VIP FIC FI

(b) Cotas do Itaú Top DI FICR

31/10/2023

1.651

622

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

2.273

(a) Está composto por cotas Itaú RF Ref DI VIP FIC FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo aplicar, no mínimo, 95% de seus recursos em cotas de fundos de investimento da classe "Renda Fixa", cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda Fixa Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou a taxa Selic. A rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

(b) Está composto por cotas Itaú Top DI FIC R, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo aplicar no mínimo, 95% de seus recursos em cotas de fundos de investimento da classe "Renda Fixa", cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação Renda Fixa Referenciado ao Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou a taxa Selic. A rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

(c) Cotas do Alianza Offices FIM

31/10/2023

33.449

22.948

3.743

60.140**(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Sig Capital Recebíveis Pulverizados Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	15,15%	58.990	96,96	5.720
Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	Logística	7,24%	63.770	82,46	5.259
Mieto Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	6,04%	56.400	82,31	4.643
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	1,49%	28.500	90,30	2.574
Pátria Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,68%	33.865	66,35	2.247
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado	Não	Títulos e Val. Mob.	0,37%	20.388	100,50	2.049
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	1,51%	21.994	87,89	1.933
Jf Living Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Residencial	1,80%	27.037	71,10	1.922
Fator Veritas Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,10%	16.010	88,31	1.414
Multioffices 2 - Fii (a)	Não	Híbrido	0,45%	944	954,5	957
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	12.005	78,77	946
Asa Metropolis Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	1,53%	15.600	56,00	874
Alianza Real Estate II Fii (a)	Não	Híbrido	2,46%	2.506	420,77	808
Fii Torre Almirante	Não	Lajes Corporativas	1,03%	1.143	656,66	751
Eqj Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,99%	49.500	10,25	507
Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário- Fii	Não	Híbrido	0,08%	7.456	49,15	366
More Real Estate Fof Fii Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,15%	3.449	73,56	254
Hedge Office Income Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	0,24%	9.234	21,01	194
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Não	Lajes Corporativas	0,00%	10	150,00	2
Af Invest Cri Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	9	95,63	1
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Rendimentos Imobiliários I Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	82,40	1
Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	10	122,10	1
Fundo De Investimento Imobiliário - Btg Pactual Crédito Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	90	9,72	1
Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	7	105,30	1
Fii Campus Faria Lima	Não	Outros	0,00%	5	114,30	1
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	6	89,50	1
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	106,09	1
Cshg Real Estate - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Lajes Corporativas	0,00%	10	122,75	1
Cshg Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	0,00%	5	129,30	1
Hsi Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	10	91,00	1
Js Real Estate Multigestão - Fii	Não	Híbrido	0,00%	10	69,50	1
Kinea Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	87,65	1
Pátria Edifícios Corporativos Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Lajes Corporativas	0,00%	10	72,00	1
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	88,25	1
Polo Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	89,66	1
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Prime Properties	Não	Lajes Corporativas	0,00%	10	103,36	1
Fundo De Investimento Imobiliário Rtr Properties - Fii	Não	Outros	0,00%	10	50,60	1
Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	10	53,99	1
Fundo De Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Híbrido	0,00%	10	102,38	1
Fundo De Investimento Imobiliário Tg Ativo Real	Não	Híbrido	0,00%	13	92,58	1
Fundo De Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - Fii	Não	Logística	0,00%	10	98,60	1
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	7	87,67	1
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Logística	0,00%	10	102,15	1
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Shoppings	0,00%	10	117,15	1
Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Logística	Não	Logística	0,00%	10	96,30	1
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	87,34	1
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Outros	0,00%	10	81,00	1
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário Fii	Não	Shoppings	0,00%	10	109,10	1
						33.449

Legendas

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

(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

(a) Cotas escriturais - Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

Movimentação do período**Saldo em 31 de dezembro de 2022**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)

Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fils)

Saldo em 31 de outubro de 2023**43.202**

5.138

(13.568)

(247)

95

(1.171)

33.449

(*) Negociação e intermediação de valores, no total de R\$ (11).. Referem-se a valores pendentes de liquidação financeira relativos a negociação de cotas de fundos de investimento imobiliários no mercado organizado (B3).

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários**Saldo em 31 de dezembro de 2022**

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (Fils)

Saldo em 31 de outubro de 2023

-

3.458

(3.458)

-

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	31/10/2023		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
					Data de Emissão	Data de Vencimento				
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	6	n/a	1ª emissão; 219ª série	07/10/2023	24/10/2029	DI + 3,0%	5.426	3.645	3.628
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0149980	6	n/a	emissão; 311/318/337 sér	06/08/2021	22/08/2024	IPCA + 9,0%	3.722	3.550	3.541
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F2472075	3	n/a	181ª emissão; 1ª série	27/06/2023	15/10/2026	IPCA + 10,0%	3.600	3.636	3.575
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0529277	6	n/a	60ª emissão; 1ª e 2ª série	08/12/2021	09/11/2026	DI + 4,25%	3.060	3.110	3.105
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268287	3	n/a	6ª emissão; 1ª e 2ª séries	05/10/2022	24/10/2034	IPCA + 8,5%	3.075	3.376	2.905
BARI SECURITIZADORA S.A.	22L1607693	3	n/a	15ª emissão; 1ª série	26/12/2022	16/01/2030	DI + 2,8%	2.022	1.911	1.911
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0172968	3	n/a	1ª emissão; 31ª série	15/02/2019	15/02/2029	DI + 1,7%	1.800	997	996
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	3	n/a	1ª emissão; 441ª série	11/12/2021	10/11/2033	IPCA + 9,0%	1.315	1.469	1.414
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	3	n/a	4ª emissão; 390ª série	03/12/2021	18/11/2031	IPCA + 7,70%	938	897	871
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	3	n/a	6ª emissão; 1ª e 2ª séries	05/10/2022	24/10/2034	DI + 3,5%	508	502	460
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	6	n/a	emissão; 319ª e 353ª séri	16/08/2021	15/08/2031	IPCA + 7,36%	442	502	493
								26.928	23.594	22.948

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br.com.br), Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com), Virgo Comp de Securitização (www.virgo.inc), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br) e Opea Securitizadora S.A. (www.opeacapital.com)

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	31/10/2023	
			Garantia	31/10/2023
OPEA SECURITIZADORA S.A.	6	Balaroti	b; e; j; k	3.628
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	6	Ária Participações S.A.	b; e; j; k; l	3.541
TRUE SECURITIZADORA S.A.	3	Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.	b; e; j; k	3.575
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	6	Symbol Participações S.A.	b; j; k; m	3.165
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3	Indústrias Fragnani	b; e; h; j	2.905
BARI SECURITIZADORA S.A.	3	MTM Construções	b; e; g; k; n	1.911
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	3	RNI Negócios Imob. S.A.	e; h; j; o	996
TRUE SECURITIZADORA S.A.	3	São Félix Energia S.A.; Raul Soares Energia S.A.;	j; k; m; p	1.414
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	3	RZK Solar 01 S.A.	e; g; k	871
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3	Indústrias Fragnani	b; e; g; k; n	460
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	6	ONM Health	e; g; k; m	493
				22.948

Legendas

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Escritura de Superfície
- (3) - Cédula de Crédito Imobiliário
- (4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado

- (6) - Debênture
- (7) - Contrato de locação
- (8) - Nota Comercial

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento

- (g) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Cessão Fiduciária
- (k) - Fiança
- (l) - Alienação fiduciária de quotas

- (m) - Alienação fiduciária de ações
- (n) - Seguro
- (o) - Cessão fiduciária com condição suspensiva dos direitos creditórios
- (p) - Alienação dos equipamentos e direitos corretores

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	15.623
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	45.872
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(38.117)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(511)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.050
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	336
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.819)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(486)
Saldo em 31 de outubro de 2023	22.948

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

Cotas da Alianza Offices Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado, é administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.. O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimento em parcela preponderante de seu patrimônio em cotas de emissão de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) geridos pela Gestora. Em 31 de dezembro de 2022, sua carteira de investimentos era composta pelos seguintes investimentos: 60% em cotas do Alianza Multiflows FII e 40% em cotas do Multiflows 2 - FII, ambos administrados pela Oliveira Trust DTVM S.A.

Movimentação do período

Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.191
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	(448)
Saldo em 31 de outubro de 2023	3.743

6. Encargos e taxa de administração e performance

	31/10/2023
Taxa de administração	421
Taxa de consultoria	34
	455

O Fundo tem uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,80% ao ano, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Deve ser pago ao Administrador, pelos serviços de administração, contabilidade, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de R\$ 15. Os valores acima são atualizados anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP M”), ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês de setembro de 2022

A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deve ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% do que exceder a 100% da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através fórmula descrita no regulamento do Fundo.

No período findo de 1º de janeiro de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo), o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência observado que, na Data de Distribuição relativa aos 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/10/2023
Lucro líquido do período	3.292
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(231)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	1.171
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado - FIM	448
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	511
Outras obrigações	(2)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	5.189
Rendimentos apropriados	5.189
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.009
Rendimentos a distribuir	(337)
Rendimentos líquidos pagos no período	5.861

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	8,48
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

(*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

Cotas de investimentos integralizadas

31/10/2023	
Quantidade	R\$
691.192	70.946
691.192	70.946
	102,64

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, bem como a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não previjam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em 12 de maio de 2021, encerrou-se a oferta pública da terceira emissão de cotas do Fundo, na qual foram subscritas e integralizadas 324.068 novas cotas ao preço unitário de R\$ 104,47, perfazendo o montante de R\$33.855.

Durante período findo de 1º de janeiro de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo), não houve emissão de novas cotas

8.3. Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo de 1º de janeiro de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo), não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/10/2023	
2,007	2,007
	2,007

No período findo de 1º de janeiro de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo), o Fundo não teve gasto de colocação de cotas.

8.5. Reserva de contingência

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

No período findo de 1º de janeiro de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo), o Fundo não constituiu/reverteu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período

Patrimônio líquido inicial

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Gastos com colocação de cotas

31/10/2023	
3.292	3.292
63.970	63.970
70.946	70.946
(2.007)	(2.007)
68.939	68.939
	2,48%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Despesa de consultoria

Despesas legais

Taxa de administração

Taxa de fiscalização da CVM

Outras Despesas/(receitas) operacionais

31/10/2023		
Valores	Percentual	
34	0,05%	
1	0,00%	
421	0,67%	
11	0,02%	
107	0,17%	
574	0,91%	
		62,984

Patrimônio líquido médio do período**11. Tributação**

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

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

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

Impostos e contribuições a recolher (*)

31/10/2023	
15	15
	15

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Cotas de fundo de renda fixa

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIM

Total do ativo

31/10/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	2.273	-	2.273
-	22.948	-	22.948
11.667	21.782	-	33.449
-	3.743	-	3.743
11.667	50.746	-	62.413

As demonstrações das mudanças das, Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 respectivamente.

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de janeiro de 2023 à 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de outubro de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.2 Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2023, foi aprovada a incorporação do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII pelo ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FII, o evento resultou na quantidade aproximada de 550 cotas inteiras, sendo este total resultante da soma das frações remanescentes, que será liquidada via leilão. A incorporação será ocorrida no fechamento de 31 de outubro de 2023.

17. Eventos subsequentes

Em 21 de dezembro de 2023, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral a aprovação, conforme Ato do Administrador, do desdobramento de cotas, segundo a razão 1:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 27 de dezembro de 2023, de forma que: (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detidas, conforme respectivas posições de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base serão atribuídas aos respectivos titulares, 9 novas cotas, totalizando 10 cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 28 de dezembro de 2023, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento serão creditas aos respectivos titulares até o dia 03 de janeiro de 2024.

Mavara Lopes
Contadora
CRC: SP-292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *