

Alianza Multiestratégia 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 dezembro de 2024
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

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”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e 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 – Liquidação total do Fundo em período subsequente

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, em Termo de Apuração iniciado em 14 de novembro de 2024, foi aprovada a liquidação total do Fundo com a entrega de caixa e cotas do Fundo a ser realizada no dia 13 de fevereiro de 2025. 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma

opinião separada sobre esses assuntos. 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.

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), mensurados ao seu valor justo, totalizavam R\$ 52.300 mil, representando 45,99% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este assunto como um principal assunto de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras do Fundo, à suscetibilidade da carteira aos riscos de crédito e liquidez das contrapartes, e ao fato de que sua precificação envolve técnicas de valorização que requerem um grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar os riscos de existência, titularidade e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários incluíram, entre outros, a revisão da documentação de titularidade dos ativos, como contratos, escrituras e registros em cartório. Também realizamos o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante e as informações divulgadas pelas securitizadoras. Verificamos as liquidações financeiras relacionadas a compras, vendas, amortizações de principal e pagamentos de juros ocorridas no exercício. Além disso, analisamos as garantias envolvidas nos CRIs, avaliando sua adequação e a qualidade dos ativos subjacentes. Para a análise do valor justo dos investimentos, contamos com o apoio de especialistas em avaliação, que nos auxiliaram na valorização dos ativos com base em dados de mercado. Também avaliamos a adequação dos procedimentos adotados para a análise dos riscos de mercado, crédito e liquidez associados aos CRIs. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.2 (b) das demonstrações financeiras.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria realizados para as aplicações em CRIs, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora estão adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 49.637 mil que representava 43,65% do seu patrimônio líquido. Devido à

materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada o principal assunto de auditoria, conforme descrito na nota explicativa nº 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado e a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) das demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo 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 aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com 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.



**Shape the future
with confidence**

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

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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, 06 de maio de 2025.

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

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Alianza Multiestratégia 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)
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais					
Ativo	Nota	31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	103	0,08%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	4.834	4,25%	9.980	7,72%
Letra financeira do tesouro (LFT)	5.1	2.335	2,05%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5.2 (b)	52.300	45,99%	70.269	54,35%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	5.2 (a)	49.637	43,65%	41.885	32,40%
Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)	5.2 (c)	7.959	7,00%	9.014	6,97%
Negociação e intermediação de valores		50	0,04%	105	0,08%
Outros valores a receber		279	0,25%	1	0,00%
		117.394	103,23%	131.357	101,61%
Total do ativo		117.394	103,23%	131.357	101,61%
Passivo	Nota	31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.214	1,07%	1.969	1,52%
Provisões e contas a pagar		103	0,09%	97	0,08%
Negociação e intermediação de valores		1.011	0,89%	11	0,01%
Empréstimos de cotas de FII		1.350	1,19%	-	0,00%
		3.678	3,23%	2.077	1,61%
Total do passivo		3.678	3,23%	2.077	1,61%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	151.086	132,86%	151.086	116,87%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.386)	-5,62%	(6.386)	-4,94%
Prejuízos acumulados		(30.984)	-27,25%	(15.420)	-11,93%
Total do patrimônio líquido		113.716	100,00%	129.280	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		117.394	103,23%	131.357	101,61%

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: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	3.688	4.050
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	(1.561)	1
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	(7.320)	(2.400)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	3.666	9.096
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	5.436	(2.095)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(2.452)	(565)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	5.2 (c)	(1.055)	(5.953)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		-	(58)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas		-	28
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		-	246
Resultado líquido de atividades imobiliárias		402	2.350
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		578	477
Taxa de empréstimos		(6)	-
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		65	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(129)	(103)
		508	374
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	6 e 10	(80)	(40)
Despesa legais	10	-	(56)
Taxa de administração	6 e 10	(1.005)	(875)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(222)	(240)
		(1.307)	(1.211)
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício		(397)	1.513
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	15.180.540	15.180.540
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		(0,03)	0,10
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		7,49	8,52

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: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		70.946	(2.007)	(4.969)	63.970
Incorporação do Quasar Crédito Imobiliário FII	8.4	80.140	(4.379)	(407)	75.354
Lucro líquido do exercício		-	-	1.513	1.513
Rendimentos declarados	7	-	-	(11.557)	(11.557)
Em 31 de dezembro de 2023		151.086	(6.386)	(15.420)	129.280
Lucro líquido do exercício		-	-	(397)	(397)
Rendimentos declarados	7	-	-	(15.167)	(15.167)
Em 31 de dezembro de 2024		151.086	(6.386)	(30.984)	113.716

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: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		578	477
Pagamento de fiscalização CVM		(20)	(13)
Pagamento de taxa de administração		(1.014)	(634)
Pagamento de consultoria e auditoria		(193)	(51)
Pagamento de custódia		(37)	(5)
Transferência de recursos - Fundo incorporado		-	7.153
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(184)	(400)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(130)	(103)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.000)	6.424
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	5.2 (c)	-	(10.776)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	3.688	4.050
Venda/(Aquisição) de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	(16.757)	2.451
Recebimento de amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (a)	124	248
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	8.158	3.100
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	22.791	4.068
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	(6.330)	7.163
IRRF sobre ganho de capital		(1)	(58)
Caixa líquido das atividades de investimento		11.673	10.246
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(15.922)	(8.593)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(15.922)	(8.593)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(5.249)	8.077
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		10.083	2.006
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	4.834	10.083

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: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 Apuração 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, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de janeiro de 2019 e o início de suas atividades em 13 de março de 2020.

O objeto do Fundo é aplicar em Ativos Aivo, sendo primordialmente (i) Cotas de FII, (ii) CRI; (iii) LCI (iv) LIC; (v) os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 84; (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 Aivo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Aivo.

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.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

ALZM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	8,66
Fevereiro	8,54
Março	8,37
Abril	8,38
Maio	8,29
Junho	8,06
Julho	7,68
Agosto	7,72
Setembro	7,55
Outubro	7,28
Novembro	6,99
Dezembro	6,40

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 06 de maio de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o 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 a 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, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 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.

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 convertíveis 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:

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

Alianza Multiestratégia 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 interveém 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 Soberano Simples LF FICFI
- (b) Cotas do Itaú REF DI VIP FIC FI
- (c) Cotas do Itaú Top DI FICR
- (d) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF
- (e) Letras financeiras do tesouro

	31/12/2024	31/12/2023
	955	62
	3.830	4.462
	-	5.456
	49	-
	2.335	-
	7.169	9.980

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. A entrega dos recursos em caso de resgate será realizada em D+0.

(b) 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. A entrega dos recursos em caso de resgate será realizada em D+0.

(c) 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 é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração. A entrega dos recursos em caso de resgate será realizada em D+0.

(d) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(e) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro ("LFT") com vencimento em 01/09/2027.

Alianza Multiestratégia 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

	31/12/2024	31/12/2023
	49.637	41.885
	52.300	70.269
	7.959	9.014
	109.896	121.168

(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:

	31/12/2024					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	Renda	16,28%	146.300	75,45	11.039
Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a)	Não	Híbrido	6,75%	600.000	9,52	5.713
Fator Verità Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,19%	559.423	6,85	3.833
Suno Logo Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	3,76%	95.060	28,50	2.709
Inter Desenvolvimento Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (a)	Não	Desenvolvimento para Renda	13,08%	31.310	86,23	2.700
Gazit Malls Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	0,26%	57.020	43,47	2.479
Vbi Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,34%	35.175	64,40	2.265
JfI Living Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	1,80%	27.037	75,01	2.028
Open K Ativos E Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,17%	235.039	8,18	1.923
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,08%	29.005	62,81	1.822
Pátria Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Desenvolvimento para Renda	0,68%	33.865	48,98	1.659
Daycoval Metropolis Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	Híbrido	1,44%	15.600	91,77	1.432
Fator Verità Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,11%	17.010	79,10	1.345
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,51%	21.994	58,47	1.286
Alianza Real Estate II - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (a)	Não	Híbrido	2,47%	2.506	423,56	1.062
Alianza Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1,34%	9.138	93,50	854
Multioffices 2 - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,43%	944	878,08	829
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,03%	7.000	102,99	721
Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário- Fii	Não	Renda	0,20%	184.560	3,66	675
Fii Torre Almirante (*)	Não	Renda	1,03%	1.143	576,01	658
Valora Hedge Fund Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,05%	74.167	7,62	565
Maxi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	Híbrido	0,01%	48.642	9,37	456
Tellus Multiestratégia - Fii Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	1,40%	30.000	10,00	300
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,04%	3.321	78,16	260
Valora Cri Cdi Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,02%	26.206	9,29	243
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,03%	3.007	79,31	238
Hedge Office Income Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,24%	9.234	24,97	231
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,02%	2.260	88,57	200
Kinea Unique Hy Cdi Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,01%	837	104,18	87
Af Invest Cri Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,00%	9	90,55	1
Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Renda	0,00%	10	100,75	1
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Rendimentos Imobiliários I Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,00%	10	69,50	1
Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Híbrido	0,00%	10	101,99	1
Fundo De Investimento Imobiliário - Btg Pactual Crédito Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,00%	90	8,68	1
Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	7	86,65	1
Capitânia Hbc Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	0,00%	50	10,50	1
Fii Campus Faria Lima (*)	Não	Renda	0,00%	5	110,00	1
Pátria Escritórios Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	Não	Renda	0,00%	10	103,60	1
Pátria Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Não	Renda	0,00%	5	117,93	1
Hsi Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,00%	10	76,51	1
Js Real Estate Multigestão - Fii	Não	Híbrido	0,00%	10	57,03	1
Kinea Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,00%	100	8,83	1
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,00%	10	76,11	1
Polo Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	0,00%	100	7,85	1
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Prime Properties (*)	Não	Renda	0,00%	12	76,55	1
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Não	Renda	0,00%	10	125,57	1
Fundo De Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Híbrido	0,00%	10	86,26	1
Fundo De Investimento Imobiliário Tg Ativo Real	Não	Híbrido	0,00%	10	88,29	1
Fundo De Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - Fii	Não	Renda	0,00%	10	69,44	1
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	0,00%	10	74,60	1
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	0,00%	10	97,06	1
Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Logística	Não	Renda	0,00%	10	87,00	1
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	0,00%	10	67,62	1
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário Fii	Não	Renda	0,00%	10	97,67	1
						49.637

	31/12/2023					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Zagros Multi Fii (*) (a)	Não	Híbrido	14,98%	60.000	106,34	6.379
Sig Capital Recebíveis Pulverizados Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	15,15%	58.991	96,00	5.663
Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário (*) (**) (a)	Não	Logística	7,24%	63.770	82,90	5.287
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,05%	41.891	95,57	4.004
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	1,49%	28.500	87,97	2.507
Mileto Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	6,04%	56.400	44,04	2.484
Pátria Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,68%	33.865	69,00	2.337
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,20%	20.388	99,75	2.034
JfI Living Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Residencial	1,80%	27.000	74,30	2.009
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	1,51%	21.994	87,28	1.920
Fator Verità Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,10%	16.010	89,00	1.425
Alianza Real Estate II Fii (**) (a)	Não	Híbrido	2,47%	2.506	421,88	1.057
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	12.005	82,00	984
Multioffices 2 - Fii (**) (a)	Não	Híbrido	0,44%	944	940,67	888
Asa Metropolis Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	2,65%	27.002	32,48	877
Fii Torre Almirante (*)	Não	Lajes Corporativas	1,03%	1.143	690,00	789
Eqi Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,38%	41.646	9,72	405
Santander Renda De Aluguéis Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	0,08%	7.456	49,29	368
More Real Estate Fof Fii Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,15%	3.449	76,40	264
Hedge Office Income Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	0,24%	9.234	18,69	173
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Não	Lajes Corporativas	0,00%	10	161,00	2
Af Invest Cri Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	9	100,00	1
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Rendimentos Imobiliários I Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	83,50	1
Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	10	123,39	1
Fundo De Investimento Imobiliário - Btg Pactual Crédito Imobiliário (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	90	9,93	1
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	0,00%	5	103,87	1
Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	7	103,00	1
Fii Campus Faria Lima (*)	Não	Outros	0,00%	5	117,10	1
Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	6	91,00	1
Cshg Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	105,12	1
Cshg Real Estate - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Lajes Corporativas	0,00%	10	133,13	1
Cshg Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	0,00%	5	140,00	1
Hsi Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	10	96,50	1
Js Real Estate Multigestão - Fii	Não	Híbrido	0,00%	10	75,06	1
Kinea Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	100	9,13	1
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	89,31	1
Polo Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	90,82	1
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Prime Properties (*)	Não	Lajes Corporativas	0,00%	12	103,21	1
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Properties - Fii	Não	Outros	0,00%	10	54,80	1
Rio Bravo Renda Residencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	10	53,00	1
Fundo De Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Híbrido	0,00%	10	108,40	1
Fundo De Investimento Imobiliário Tg Ativo Real	Não	Híbrido	0,00%	10	122,00	1
Fundo De Investimento Imobiliário Tellus Rio Bravo Renda Logística - Fii	Não	Logística	0,00%	10	97,70	1
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	7	88,16	1
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Logística	0,00%	10	99,27	1
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Shoppings	0,00%	10	123,83	1
Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Logística	Não	Logística	0,00%	10	99,00	1
Xp Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	86,91	1
Xp Industrial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Outros	0,00%	10	80,20	1
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário Fii	Não	Shoppings	0,00%	10	117,12	1
						41.885

Alianza Multiestratégia 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Legendas

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

(**) Fundos sob gestão da Alianza Gestão de Recursos Ltda.

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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	43.202
Transferência de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII) - Fundo Incorporado	3.975
Aquisição/vendas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(2.545)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(249)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	1
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(2.400)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	41.885
Aquisição/vendas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	16.757
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(124)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(1.561)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(7.320)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	49.637

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

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 (FIs)	4.050
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(4.050)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	3.688
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(3.688)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRI's

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:

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDIT	24A433864	(8)	n/a	42 / 1	08/01/2024	22/12/2026	IPCA+12,00000%	10.827	11.354	10.581
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24G2759412	(8)	n/a	335 / 1	29/08/2024	21/08/2034	IPCA+10,00000%	6.700	5.877	5.442
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	(6)	n/a	4 / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA+7,50000%	3.967	-	3.181
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268287	(8)	n/a	6 / 1	05/10/2022	24/10/2034	IPCA+9,50000%	3.075	-	2.936
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	(3)	n/a	4 / 207	17/03/2021	25/03/2030	IPCA+7,80000%	7.655	5.902	5.290
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	(7)	n/a	24 / 2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75000%	4.219	-	3.592
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	(6)	n/a	60 / 2	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25%	7.953	4.445	4.474
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	(3)	n/a	4 / 205	17/03/2021	26/03/2029	IPCA+7,80000%	3.000	-	1.992
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	(5)	n/a	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50000%	3.700	-	1.901
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	(6)	n/a	1 / 219	07/10/2019	24/10/2029	100,00% DI+3,00%	7.702	-	2.810
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001405	(6)	n/a	4 / 331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA+7,35990%	1.600	1.521	1.452
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	(6)	n/a	1 / 441	10/11/2021	14/11/2033	IPCA+11,00000%	1.565	-	1.755
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	(3)	n/a	4 / 206	17/03/2021	27/03/2028	IPCA+7,80000%	2.029	1.305	1.245
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	(6)	n/a	60 / 1	09/12/2021	09/11/2026	100,00% DI+4,25%	6.667	3.723	3.750
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	(8)	n/a	20 / 1	30/08/2024	15/08/2030	100,00% DI+4,25%	779	784	784
BARI SECURITIZADORA S.A.	22F0783752	(7)	n/a	3 / 1	20/06/2022	25/06/2042	IPCA+6,10000%	680	-	580
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	(8)	n/a	6 / 2	05/10/2022	24/10/2034	100,00% DI+4,50%	508	-	439
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0545879	(4)	n/a	1 / 40	02/10/2020	12/09/2035	IPCA+8,00000%	150	-	96
									72.776	34.911
									52.300	

As informações sobre os referidos CRTs 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), Bari Securitizadora S.A. (www.barisec.com.br), Forte Securitizadora S.A. (www.fortecsec.com.br) e Opea Securitizadora S.A. (www.opeacapital.com)

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	(6)	n/a	60ª emissão, 2ª série	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4,25%	7.210	7.287	7.397
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	(5)	n/a	1ª emissão, 371ª série	27/07/2021	22/07/2027	IPCA + 7,5%	7.300	7.267	7.177
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	(6)	n/a	4ª emissão, 347ª série	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,5%	6.267	5.892	6.005
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	(3)	n/a	4ª emissão, 207ª série	17/03/2021	25/03/2030	IPCA + 7,8%	7.655	7.431	5.957
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F2472075	(4)	n/a	181ª emissão, 1ª série	27/06/2023	15/10/2026	IPCA + 10%	4.100	4.127	4.148
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0149980	(6)	n/a	4ª emissão, 311ª série	06/08/2021	22/08/2024	IPCA + 9%	3.722	3.561	3.560
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	(6)	n/a	1ª emissão, 219ª série	07/10/2019	24/10/2029	CDIE + 3%	5.426	3.517	3.501
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	(6)	n/a	60ª emissão, 1ª série	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4,25%	3.251	3.268	3.335
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	(6)	n/a	4ª emissão, 390ª série	03/12/2021	18/11/2031	IPCA + 7,7%	3.464	3.250	3.269
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268287	(8)	n/a	6ª emissão, 1ª série	05/10/2022	24/10/2034	IPCA + 8,5%	3.075	2.223	2.917
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	(6)	n/a	1ª emissão, 441ª série	10/11/2021	10/11/2033	IPCA + 9%	2.065	2.303	2.310
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805362	(3)	n/a	4ª emissão, 214ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7%	5.809	2.145	2.135
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	(3)	n/a	4ª emissão, 205ª série	17/03/2021	26/03/2029	IPCA + 7,8%	3.000	2.219	2.117
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	(3)	n/a	4ª emissão, 206ª série	17/03/2021	27/03/2028	IPCA + 7,8%	2.029	1.701	2.025
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	(3)	n/a	4ª emissão, 204ª série	17/03/2021	25/03/2031	IPCA + 7,8%	2.255	2.198	1.973
BARI SECURITIZADORA S.A.	22L1607693	(7)	n/a	15ª emissão, 1ª série	26/12/2022	16/01/2030	CDIE + 2,8%	2.022	1.885	1.885
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	(5)	n/a	4ª emissão, 320ª série	06/08/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	2.563	1.859	1.744
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18J0295771	(6)	n/a	1ª emissão, 168ª série	27/09/2018	29/09/2026	CDIE + 1,75%	6.793	1.517	1.516
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	(6)	n/a	1ª emissão, 255ª série	20/03/2020	30/08/2024	CDIE + 2,95%	1.720	1.518	1.509
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503170	(5)	n/a	1ª emissão, 525ª série	14/04/2021	20/04/2028	IPCA + 9%	2.509	1.155	1.198
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805365	(3)	n/a	4ª emissão, 215ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7%	5.809	1.126	1.121
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805371	(3)	n/a	4ª emissão, 216ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7%	5.809	1.020	1.015
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B017968	(4)	n/a	1ª emissão, 31ª série	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,7%	1.800	977	967
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	(6)	n/a	4ª emissão, 319ª série	16/08/2021	15/08/2031	IPCA + 7,3557%	733	836	843
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	(8)	n/a	6ª emissão, 2ª série	05/10/2022	24/10/2034	CDIE + 3,5%	508	502	460
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805373	(3)	n/a	4ª emissão, 217ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7%	5.809	182	181
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503168	(5)	n/a	1ª emissão, 523ª série	14/04/2021	20/04/2028	IPCA + 9%	11	4	4
									102.714	70.969
									70.269	

As informações sobre os referidos CRTs 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)

Alianza Multiestratégia 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição por tipo de lastro e devedor				
31/12/2024				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2024
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDIT	24A1638854	MLPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.	b; e; g	10.581
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24G2759412	SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda	b; e; g; d	5.442
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	BRK II GESTÃO E PARTICIPAÇÕES SPE S/A	b; e; g; K; j	3.181
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268287	Indústrias Fragnani	b; g; j	2.936
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	Cooperativa Industrial Copagril	b; h; e	5.290
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.	e; k; g; l	3.592
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; j; k	4.474
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.992
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	Alphaville S.A.	g	1.901
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	Balaroti	b; g; k	2.810
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001405	CASA & VÍDEO BRASIL S.A.	e; g	1.452
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	São Félix Energia S.A., Raul Soares Energia S.A.;	g; k; j; o	1.755
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.245
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; k; j	3.750
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	CITY INCORPORADORA LTDA.	b; e; g; h	784
BARI SECURITIZADORA S.A.	22F0783752	MATEUS SUPERMERCADOS S.A.	b; d; e; g; j	580
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	Indústrias Fragnani	b; g; j	439
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0545879	Pulverizado (compradores dos lotes do loteamento)	e; g; k; j	96
				52.300

31/12/2023				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2023
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; j; k	7.397
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	Alphaville S.A.	g	7.177
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	BRK II GESTÃO E PARTICIPAÇÕES SPE S/A	b; e; g; k; j	6.005
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	Cooperativa Industrial Copagril	b; h; e	5.957
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F2472075	AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	b; g; e; j; k	4.148
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0149980	Ária Participações S.A.	b; k; g; j; e	3.560
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	Balaroti	b; g; k	3.501
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; g; k; j	3.335
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	RZK SOLAR 01 S.A.	g; j	3.269
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268287	Indústrias Fragnani	g; g; j	2.917
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	São Félix Energia S.A., Raul Soares Energia S.A.;	b; k; j; o	2.310
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805362	RTDR Participações S.A.	e; g; h	2.135
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	2.117
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	2.025
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.973
BARI SECURITIZADORA S.A.	22L1607693	MTM Construções	b; g; e; h	1.895
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	Pulverizado	b; e; g	1.744
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18I0295771	Even S.A.	b	1.516
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	Helbor S.A.	b; j; k; e	1.509
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503170	Pulverizado	b; d; e; g; h	1.198
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805365	RTDR Participações S.A.	e; g; h	1.121
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805371	RTDR Participações S.A.	e; g; h	1.015
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	RNI Negócios Imob. S.A.	g; h	967
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0898186	ONM Health	g; j; k	843
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	Indústrias Fragnani	b; g; j	460
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805373	RTDR Participações S.A.	e; g; h	181
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503168	Pulverizado	b; d; e; g; h	4
				70.269

Legendas

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

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) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança
(o) - Alienação fiduciária de máquinas

Movimentação do exercício

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	15.623
Transferência de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) - Fundo incorporado	62.541
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.163)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(565)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.096
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.095)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.100)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.068)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	70.269
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.330
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.452)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.666
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.436
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(8.158)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.791)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	52.300

(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. e gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. 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 (Fis) geridos pela Gestora. Em 31 de dezembro de 2024, sua carteira de investimentos era composta por 100% em cotas de fundos imobiliários.

A movimentação ocorrida na conta no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.191
Aquisição de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	10.776
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	(5.953)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	9.014
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	(1.055)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7.959

6. Encargos e taxa de administração e performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	1.005	875
Taxa de consultoria	80	40
	1.085	915

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, controladoria, 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 (inclusivo), a ser calculada através fórmula descrita no regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

Alianza Multiestratégia 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 ao 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(397)	1.513
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.492	1.040
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	7.320	2.400
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado - FIM	1.055	5.953
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	2.452	565
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	-	(28)
Outras obrigações	51	114
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	14.973	11.557
Reversão de rendimentos retidos	194	-
Rendimentos declarados	15.167	11.557
Rendimentos a distribuir	(1.214)	(1.969)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício - fundo incorporado	-	(4.218)
Rendimentos a distribuir - fundo incorporado	-	2.214
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.969	1.009
Rendimentos líquidos pagos no exercício	15.922	8.593
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1,05	0,57
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	101,30%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	194	-

(*) 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

31/12/2024		31/12/2023	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
15.180.540	151.086	15.180.540	151.086
15.180.540	151.086	15.180.540	151.086
	9,95		9,95

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 prevejam 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.

Através de Fato Relevante publicado em 30 de outubro de 2023, foi divulgado que no fechamento do mercado do dia seguinte seria efetivada a incorporação pelo Fundo do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 ("QAMII1" ou "Fundo Incorporado") ("Incorporação"). Para a incorporação, foi considerada a posição de cotistas no dia 27 de outubro de 2023, de forma que, desde o pregão do dia 30/10/2023 as cotas do QAMII deixaram de ser negociadas na B3. A incorporação levou em conta a relação de troca de cotas de emissão do Fundo e do Fundo Incorporado, bem como o critério para sua definição, de modo que cada cota do Fundo Incorporado foi substituída e convertida em 1,03 cotas do Fundo. A relação de troca considera o valor de R\$ 94,51 por cota do Fundo Incorporado e o valor de R\$ 91,60 por cota do Fundo ("Relação de Troca"). Foram Incorporadas 801.398 cotas ao valor total de R\$75.761.

Conforme Ato do Administrador publicado em 21 de dezembro de 2023 foi aprovado o desdobramento das cotas, segundo a razão de 1.10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 27 de dezembro de 2023 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), 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 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (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. Esclarece-se, por fim, que previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 1.518.054 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passará a contar com 15.180.540 (quinze milhões, cento e oitenta mil e quinhentos e quarenta) cotas no total.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2024	31/12/2023
6.386	6.386
6.386	6.386

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2023 - R\$ 4.379).

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu/reverteu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(397)	1.513
Patrimônio líquido inicial	129.280	63.970
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	151.086	151.086
Gastos com colocação de cotas	(6.386)	(6.386)
	144.700	144.700
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,14%	0,73%

(*) 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

31/12/2024		31/12/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	80	40	0,05%
Despesas legais	-	56	0,07%
Taxa de administração	1.005	875	1,09%
Outras Despesas/(receitas) operacionais	222	240	0,30%
1.307	1,05%	1.211	1,51%
	124,336		80,540

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

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

Alianza Multiestratégia 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)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (a), 5.2 (c), 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 - Fils
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIM

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
4.834	-	-	4.834
-	52.300	-	52.300
49.637	-	-	49.637
-	7.959	-	7.959
54.471	52.300	-	114.790

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 - Fils
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIM

Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
9.980	-	-	9.980
-	70.269	-	70.269
41.885	-	-	41.885
-	9.014	-	9.014
51.865	79.283	-	131.148

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

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 Através do Termo de Apuração da Consulta Formal iniciado em 14 de novembro de 2024 foi aprovada a aplicação da totalidade dos ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo para realizar a subscrição na 3ª (terceira) emissão de fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pelo gestor, qual seja, o ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("ALZC") que será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta ALZC" e "Novas Cotas", respectivamente). As Novas Cotas do ALZC serão emitidas por preço de emissão a ser definido no âmbito da Oferta ALZC, e será fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas ALZC, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do ALZC e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do ALZC; (iii) ou o valor de mercado das cotas do ALZC já emitidas. As Novas Cotas ALZC serão subscritas e integralizadas pelo Fundo com ativos, quais sejam: certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundo de investimento imobiliário ("FII"), cotas de Fundos de Renda Fixa, bem como demais ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo ("Outros Ativos" e, quando com conjunto com CRI e Fil, os "Ativos") pelo seu valor de mercado, que também corresponde ao valor utilizado para cálculo do patrimônio líquido do Fundo, a ser devidamente publicado pela Administradora em comunicado ao mercado ("Operação"). A referida Operação caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472. A eficácia da presente ordem do dia dependerá do atendimento das condições constantes da Consulta Formal.

16.4 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve alterações no regulamento do Fundo.

16.5 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.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

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 - Fils, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17. Eventos subsequentes

Em 13 de fevereiro de 2025, após a aprovação do Termo de Apuração da Consulta Formal iniciado em 14 de novembro de 2024 e Fato Relevante divulgado em 13 de dezembro de 2024, será realizada a liquidação total do Fundo com entrega de caixa e cotas do fundo ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("ALZC11). Desta forma, o valor entregue aos cotistas será de R\$ 6.047 referente à amortização em caixa e R\$ 107.061 referente à amortização em cotas de ALZC11.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *