
Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.862.226/0001-34)

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

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022***

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 significativas e outras informações elucidativas.

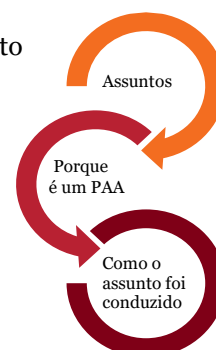
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(f) e 5)

Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2022, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em propriedades para investimento.

A mensuração do valor justo considera técnicas de avaliação realizadas pelo método da capitalização da renda por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento continua a ser definida como foco em nossa auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado, quando aplicável.

Inspecionamos a aprovação formal pela administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e as principais premissas adotados pela administração do Fundo na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis e consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 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 administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

04109159E80749E...

Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contador CRC 1RJ087128/O-0

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		8.755	5,41%	7.204	3,90%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		7.041	4,35%	5.337	2,89%
Disponibilidade	4	2	0,00%	2	0,00%
Conta banco movimento		2	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento		3.975	2,46%	1.343	0,73%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	5.b.i	1.148	0,71%	1.340	0,73%
FIC FI RF Oliveira DI	4.i	2.827	1,75%	3	0,00%
Outros valores		3.064	1,89%	3.992	2,16%
Depósito em conta garantida	5.c.i	3.064	1,89%	3.992	2,16%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.714	1,06%	1.867	1,01%
Realização		1.714	1,06%	1.867	1,01%
Contas a receber de aluguéis	5.b	1.714	1,06%	1.867	1,01%
Não circulante		309.611	191,48%	337.900	183,07%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	309.611	191,48%	337.900	183,07%
Propriedade para investimento	5.a	309.611	191,48%	337.900	183,07%
Imóveis acabados		309.611	191,48%	337.900	183,07%
Total do ativo		318.366	196,90%	345.104	186,97%
Passivo					
Circulante		13.354	8,26%	13.028	7,06%
Valores a pagar		13.354	8,26%	13.028	7,06%
Taxa de gestão		125	0,08%	250	0,14%
Créditos a identificar		88	0,05%	68	0,04%
Taxa Cetip/SELIC		2	0,00%	2	0,00%
Certificado de recebíveis imobiliários	5.c	13.139	8,13%	12.654	6,86%
Laudo de avaliação		-	0,00%	31	0,02%
Taxa de administração		-	0,00%	23	
Não Circulante		143.319	88,64%	147.497	79,91%
Valores a pagar		143.319	88,64%	147.497	79,91%
Certificado de recebíveis imobiliários	5.c.	142.171	87,93%	146.157	79,18%
Depósitos em garantia dos clientes	5.b.i	1.148	0,71%	1.340	0,73%
Total passivo		156.673	96,90%	160.525	86,97%
Patrimônio líquido	8	161.693	100,00%	184.579	100,00%
Cotas integralizadas		170.977	105,74%	166.150	90,02%
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		(954)	(0,59%)	(902)	(0,49%)
Lucros/(prejuízos) acumulados		(8.329)	(5,15%)	19.331	10,47%
Total do passivo e patrimônio líquido		318.366	196,90%	345.104	186,97%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022	2021
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento		(9.090)	43.014
Receitas de aluguéis	5.b	22.136	25.487
Ajuste ao valor justo	5.a.iii / iv	(28.289)	19.900
Despesas com manutenção e conservação de imóveis	5.a.iv	(2.937)	(2.373)
Outras despesas com imóveis	5.c	(15.291)	(26.251)
Despesas financeiras sobre CRI		(15.113)	(26.251)
Outras despesas sobre CRI		(178)	
Resultado líquido das propriedades de investimento		(24.381)	16.763
Outros ativos financeiros		(2.738)	358
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa caução	5.b.i	133	38
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa caução	5.b.i	(133)	(38)
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.i	83	131
Rendas com depósitos de conta garantida	5.c.i	(2.821)	227
Reversão de provisões operacionais		2.910	0
Outras receitas/despesas	10	(3.451)	(3.059)
Taxa de gestão		(2.225)	(1.821)
Taxas de administração da securitizadora de CRI		(288)	(314)
Taxa de administração		(279)	(256)
Advogados		(250)	(198)
Auditoria externa		(121)	(131)
Taxa de controladoria		(108)	(103)
Taxa de custódia		(78)	(68)
Bolsa de valores		(11)	(43)
Cartório		(1)	(36)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(36)
Taxa Cetip/ SELIC		(24)	(23)
Tributos - Caução		19	8
Tributos - Caução		(19)	(8)
Tributos		(26)	(5)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(3)	(4)
Consultoria		(1)	(18)
Taxa ANBIMA		(5)	(2)
Tarifas bancárias		(1)	(1)
Resultado líquido do exercício		(27.660)	14.062

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Custos relacionados à emissão	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	8	163.000	(453)	5.269	167.816
Integralização de cotas no exercício	8.i	3.150	-	-	3.150
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	8.ii	-	(449)	-	(449)
Lucro do exercício		-	-	14.062	14.062
Saldo em 31 de dezembro de 2021	8	166.150	(902)	19.331	184.579
Integralização de cotas no exercício	8.i	4.827			4.827
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	8.ii		(52)		(52)
Lucro do exercício				(27.660)	(27.660)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	8	170.977	(954)	(8.329)	161.693

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	22.297	25.257
Recebimento de caução	(338)	91
Aquisição cota de fundo de investimento (caução)	338	(91)
Rendas de cotas de fundo de investimento	83	131
Pagamento de auditoria	(121)	(227)
Pagamento de taxa de gestão	(2.350)	(1.696)
Pagamento de manutenção e conservação de imóveis	(2.969)	(2.576)
Pagamento de taxas administrativas da securitizadora	(148)	(314)
Pagamento de taxa de administração	(302)	(233)
Pagamento de despesas jurídicas	(250)	(198)
Pagamento do sistema financeiro	(71)	(105)
Pagamento de taxa de controladoria	(108)	(103)
Pagamento de taxa de custódia	(78)	(68)
Pagamento de despesas cartoriais	(1)	(36)
Demais recebimentos e pagamentos	-	18
	(32)	
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>18.557</u>	<u>19.850</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações / (resgates) de depósitos em conta garantida	(1.893)	161
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(1.893)</u>	<u>161</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela emissão de cotas	4.827	3.150
Custos relacionados à emissão de cotas	(52)	(449)
Recebimento de amortização de juros de CRI	(18.614)	(26.498)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(13.840)</u>	<u>(23.797)</u>
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	<u><u>2.824</u></u>	<u><u>(3.786)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5	3.791
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	<u>2.829</u>	<u>5</u>
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalente de caixa	<u><u>2.824</u></u>	<u><u>(3.786)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliários, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 18 de dezembro de 2019, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores. A denominação anterior do Fundo, Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário, foi alterada conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 19 de março de 2021, conforme nota explicativa nº 11.3c.

O Fundo era destinado a investidores qualificados, contudo, a partir da alteração na data supracitada, tornou-se destinado a investidores no geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários prontos, predominantemente lajes corporativas, edifícios comerciais e escritórios em qualquer ramo de atividade (os “ativos alvo”):

I. diretamente, através de aquisição de imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e

II. indiretamente, através da aquisição de ações e/ou cotas de sociedades, cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou cotas de fundos de investimento em participações, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários.

A carteira do Fundo está composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”)

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, incluindo as demais normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo e, quando mensurados ao custo amortizado, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta por cotas de fundo de investimento de renda fixa.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Os ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por ativos correspondentes a contas a receber de aluguéis e passivos correspondentes aos certificados de recebíveis imobiliários.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Propriedades para investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g) Rendas de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são reconhecidos como receita, pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, no caso de existência de expectativa de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

h) Provisão de 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a. Caixa e equivalente de caixa**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	2022	2021
Bancos	2	2
Cotas de fundos de investimento (i)	2.827	3
Total	2.829	5

i) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2022		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
FIC FI RF Oliveira DI	2.225.748	1,27	2.827
Total	2.225.748		2.827

Fundos de Investimento	2021		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
FIC FI RF Oliveira DI	2.992	1,14	3
Total	2.992		3

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 83 (2021: R\$ 131) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

5 Ativos de natureza imobiliária**a) Propriedades para investimento****i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais acabados:

Imóvel Alexandre Dumas

Um prédio, com a área construída de 10.948,00 m² e, seu respectivo terreno com uma área de 7.213,51 m², situado na Rua Alexandre Dumas nº. 2051, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel Barra Funda

Um prédio, com a área construída de 9.084,00 m² e, seu respectivo terreno com uma área de 21.755,35 m², situado na Avenida Octaviano Alves de Lima nº. 2.650, no 44º Subdistrito – Limão, São Paulo.

Imóvel Bolsa RJ

Salas e vagas de garagem do Edifício construído na Praça XV de Novembro nº 20, complementar nº 12 pela Rua do Mercado e o nº 17 pela Rua do Ouvidor, na freguesia da Candelária, Rio de Janeiro. Área bruta locável 3.761,20 m².

Imóvel Indaiatuba

Um prédio com 11.641,24 m² de área construída e o seu respectivo terreno, designado como “Gleba de terras número 5 (cinco) denominada como área remanescente da Chácara Teia dos Aranha, situada no Bairro Tombador ou Tombadouro, na Atual SP-75, Rodovia Engenheiro Ermenio Oliveira Penteado – Marginal Norte, Km 57,5, no Município e Comarca de Indaiatuba, São Paulo.

Imóvel Santo Antônio

Conjuntos para Escritório, infra descritos, todos localizado no Bloco B, denominado “Edifício Santo Antônio”, integrante do “Conjunto Comercial São José e Santo Antônio”, situado nesta Capital, na Rua Verbo Divino nº. 1207, Chácara Santo Antônio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo. Área bruta locável 4.463,64 m².

Imóvel São Pedro

Um prédio denominado Edifício São Pedro, situado na Rua Verbo Divino nº 1.227, com área construída de 5.789,19m², e seu respectivo terreno situado na Rua Verbo Divino, constante do lote 2-A, no lugar denominado Várzea de Baixo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo.

ii. Relação dos imóveis

Descrição	Matrícula	Descrição	Valor justo 2022	Valor justo 2021
Barra Funda	78.447	Um edifício	95.452	94.500
Alexandre Dumas	214.549	Um edifício	56.998	66.400
Indaiatuba	53.374	Um edifício	58.827	54.600
São Pedro	283.131	Um edifício	29.143	29.700
Santo Antônio	335.981	Conjunto 1	3.905	3.275
Santo Antônio	335.982	Conjunto 2	3.905	3.275
Santo Antônio	335.983	Conjunto 11	4.084	3.425
Santo Antônio	335.984	Conjunto 12	4.084	3.425
Santo Antônio	335.985	Conjunto 21	4.084	3.425
Santo Antônio	335.986	Conjunto 22	4.084	3.425
Santo Antônio	335.987	Conjunto 31	4.084	3.425

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Santo Antônio	335.988	Conjunto 32	4.084	3.425
Bolsa RJ	40.405	Sala 502	10.263	18.257
Bolsa RJ	40.407	Sala 602	10.263	18.257
Bolsa RJ	40.404	Sala 501	6.965	12.390
Bolsa RJ	40.406	Sala 601	6.965	12.390
Bolsa RJ	40.465	Garagem 1 - 2° subsolo	143	254
Bolsa RJ	40.466	Garagem 2 - 2° subsolo	143	254
Bolsa RJ	40.467	Garagem 3 - 2° subsolo	143	254
Bolsa RJ	40.468	Garagem 4 - 2° subsolo	143	254
Bolsa RJ	40.469	Garagem 5 - 2° subsolo	143	254
Bolsa RJ	40.470	Garagem 6 - 2° subsolo	143	253
Bolsa RJ	40.471	Garagem 7 - 2° subsolo	143	253
Bolsa RJ	40.472	Garagem 8 - 2° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.473	Garagem 9 - 2° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.474	Garagem 10 - 2° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.509	Garagem 1 - 3° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.510	Garagem 2 - 3° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.511	Garagem 3 - 3° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.512	Garagem 4 - 3° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.513	Garagem 5 - 3° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.514	Garagem 6 - 3° subsolo	142	253
Bolsa RJ	40.515	Garagem 7 - 3° subsolo	142	253
Total			309.611	337.900

Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu uma desvalorização no montante de R\$ (28.289) (2021: valorização de R\$ 19.900) apropriados como ajuste ao valor justo das propriedades para investimento e registrado na demonstração dos resultados na rubrica “Ajuste ao valor justo”.

2022						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Alexandre Dumas	13/12/2022	8,50%	8,00%	34,52%	(1)	(1) e (2)
Barra Funda	13/12/2022	8,75%	8,25%	23,26%	(1)	(1) e (2)
Bolsa RJ	13/12/2022	10,00%	9,50%	23,26%	(1)	(1) e (2)
Indaiatuba	13/12/2022	9,50%	9,00%	23,26%	(1)	(1) e (2)
Santo Antônio	13/12/2022	9,00%	8,50%	23,26%	(1)	(1) e (2)
São Pedro	13/12/2022	8,50%	8,00%	23,26%	(1)	(1) e (2)

2021						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Alexandre Dumas	30/11/2021	11,50% a.a.	8,00% a.a.	1,00% a.a.	(2)	(1) e (2)
Barra Funda	30/11/2021	11,75% a.a.	8,25% a.a.	3,00% a.a.	(2)	(1) e (2)
Bolsa RJ	30/11/2021	12,00% a.a.	8,00% a.a.	4,00% a.a.	(2)	(1) e (2)
Indaiatuba	30/11/2021	13,25% a.a.	8,50% a.a.	3,00% a.a.	(2)	(1) e (2)
Santo Antônio	30/11/2021	12,25% a.a.	8,50% a.a.	4,00% a.a.	(2)	(1) e (2)
São Pedro	30/11/2021	12,00% a.a.	8,00% a.a.	3,00% a.a.	(2)	(1) e (2)

(*) Os laudos foram emitidos em 23 de dezembro de 2022 e aprovados pela Administradora em 17 de janeiro de 2023 com data base em 13 de dezembro de 2022(2021:emitidos em 06 de dezembro 2021 e aprovados em 17 de dezembro de 2021 com data base em 30 de novembro de 2021). Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Avaliadores

(1) A Newmark, empresa contratada para 2022, começou sua operação brasileira em 2014, oferece serviços especializados para players imobiliários locais. Sua sede é localizada em São Paulo e possui escritório no Rio de Janeiro, os dois maiores mercados imobiliários do país. A Newmark hj é uma das maiores consultorias imobiliárias internacionais. A Newmark (NASDAQ: NMRK) é uma empresa publicamente negociada e subsidiária da Cantor Fitzgerald, um dos nomes mais tradicionais e estabelecidos na indústria de intermediações financeira.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(2) A Capright Delivering Transparency, empresa contratada para 2021, fornece serviços de avaliação, consultoria e due diligence em todo o território dos EUA e da América Latina. Todos os profissionais são afiliados ao Appraisal Institute, e muitos possuem designações adicionais em outras organizações profissionais em todo o mundo.

Os laudos produzidos tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias adotadas para este trabalho atendem o preceito da ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor. Adicionalmente, respeita as exigências/premissas do Art. 12, anexo 12, da Instrução 472 CVM e reflete de forma transparente no laudo de avaliação a utilização dos critérios de acordo com §4º do art. 7º, da Instrução CVM n 516/11.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (“IBAPE”), Departamento de São Paulo.

Metodologia de avaliação

(1) Método de capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização (“terminal capital rate”). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

(2) Método comparativo direto de dados de mercado

Com base neste método de avaliação, considera-se a homogeneidade dos elementos de comparação que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área. Posto isto, após a avaliação das ofertas dos elementos comparativos (outros imóveis) e a homogeneização dos dados, o valor de mercado de locação mensal é definido.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis acabados para renda
Saldo em 31.12.2020	318.000
Ajuste ao valor justo	19.900
Saldo em 31.12.2021	337.900
Ajuste ao valor justo	(28.289)
Saldo em 31.12.2022	309.611

iv. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme a seguir:

Despesas com imóveis	2022	2021
Condomínios	2.673	2.069
Manutenção e conservação	5	44
Seguros (*)	137	-
IPTU	56	104
Laudos de avaliação	46	148
Outras despesas	20	9
Total	2.937	2.373

(*) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os imóveis que o Fundo possui encontram-se segurados pela Tokio Marine Seguradora, quanto ao risco e aos montantes considerados como suficientes pela administração do Fundo, com vigência de 14/04/2022 a 17/04/2023 (2021: 17/04/2021 a 17/04/2022).

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2022	2021
Saldo inicial	1.867	1.637
(+) Rendas de aluguéis	22.136	25.487
(-) Recebimento de aluguéis	(22.289)	(25.257)
Saldo final	1.714	1.867

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Faixa de vencimento	2022	2021
A vencer	1.714	1.619
Vencido até 90 dias	-	59
Vencido de 91 a 180 dias	-	46
Vencido de 181 a 270 dias	-	143
Total	1.714	1.867

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pela administradora.

i. Depósitos em garantia dos clientes (caução)

São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em cotas de fundo de investimento em renda fixa. Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos pela taxa DI, em benefício dos locatários.

	2022	2021
Saldo inicial	1.340	1.295
(+/-) Depósitos/(resgates) de caução	(306)	91
(+/-) Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa (*)	133	(38)
(-) Atualização do saldo de IR (**)	(19)	(8)
Saldo final	1.148	1.340

(*) conforme apresentado no quadro das demonstrações dos resultados na rubrica outros ativos financeiros também contempla as cotas de fundo de renda fixa que não se referem à caução no valor de R\$ 83 (2021: R\$ 131).

(**) Refere-se a provisão de IR sobre as aplicações em cotas de fundo de renda fixa.

c) Certificados de recebíveis imobiliários

Representam passivos financeiros compostos por Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) decorrentes de obrigações de custos relacionados à aquisição dos imóveis, sendo avaliados pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação. Uma parcela do valor de aquisição dos imóveis (propriedades para investimento) foi realizada através da securitização dos recebíveis dos contratos de aluguel dos imóveis.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo da sua vida útil remanescente. No caso do instrumento de taxa fixa, a taxa

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

efetiva de juros coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumento de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente de todos os compromissos até a data da referência seguinte de renovação de juros.

O Fundo é devedor dos CRI emitidos pela RB Capital Securitizadora, para a qual o Fundo cedeu o fluxo de recebimento dos contratos de aluguel das propriedades para investimento até a data de vencimento dos CRI.

A operação de securitização dos recebíveis de aluguéis financiou a aquisição das propriedades para investimento detidas pelo Fundo.

A posição de CRI em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está apresentada da seguinte forma:

Certificados de recebíveis imobiliários	2022	2021
Custo amortizado	13.139	12.654
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Custo amortizado	142.171	146.157
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Segue a movimentação do CRI:

	2022	2021
Saldo inicial	158.811	159.058
(+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	15.113	26.251
(-) Amortização de juros	(18.614)	(26.498)
Saldo final	155.310	158.811

As características dos CRI estão apresentadas a seguir:

Código	Emitente	Quantidade	Data de Emissão	Data de Vencimento	Índice de correção	Saldo em 2022	Saldo em 2021
19L0882396	RB Capital Securitizadora	83.975	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 5,55% a.a.	82.229	84.098
19L0882417	RB Capital Securitizadora	74.578	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 7,55% a.a.	73.080	74.713
Total		158.553				155.310	158.811

O termo de securitização do CRI e o contrato de cessão preveem como garantias (i) a alienação fiduciária dos imóveis (propriedades para investimento), (ii) a cessão fiduciária dos direitos

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

creditórios (recebíveis de aluguéis) e a (iv) alienação fiduciária de cotas do Fundo detidas pelos cotistas, em caso de ocorrência de default dos direitos creditórios cedidos.

i Depósito em conta garantida

Conforme previsto no termo de securitização do CRI e no contrato de cessão do fluxo de aluguel, o Fundo foi requerido a constituir “Fundo de Reserva” no valor inicial de R\$ 3.000, mediante crédito na conta corrente mantida em titularidade da securitizadora e vinculada ao CRI, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das parcelas securitização do Fundo. O saldo é mantido na conta da securitizadora aplicado em Certificados de Depósitos Bancários (“CDB”), cuja movimentação está demonstrada abaixo:

	2022	2021
Saldo inicial	3.992	3.926
(+/-) Aplicações/(resgates) de depósitos em conta garantida	1.893	(161)
(+/-) Resultado com depósitos em conta garantida	(2.821)	227
Saldo final	3.064	3.992

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial (“TR”), são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira direta ou indiretamente no imóvel, de acordo com a política de investimento estabelecida neste regulamento, há um risco adicional de liquidez do imóvel, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas. Adicionalmente, o comportamento da economia como um todo, como, por exemplo, crises econômicas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, redução do poder aquisitivo em geral e aumento de falta de segurança, podem causar variações negativas no valor do imóvel integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

Riscos de crédito

Riscos relativos à receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação – os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(b) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(c) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Novas emissões das cotas, que podem ser deliberadas pela administradora, conforme recomendação da gestora, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000, sendo certo que fica expressamente

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

excluído deste limite o montante da primeira emissão de cotas do Fundo, bem como eventuais novas emissões de cotas que sejam aprovadas por meio de assembleia geral de cotistas.

A gestora definirá todas as demais características da oferta, inclusive definição dos custos e prestadores de serviço a serem contratados na oferta e as características, além do montante máximo da emissão, sejam aprovadas por meio de ato próprio da administradora ou por meio de assembleia geral de cotistas, observado os itens dispostos no regulamento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi subscrito e integralizado o total de 53.094 cotas no montante de R\$ 4.827 (2021: 34.649 cotas no montante de R\$ 3.150).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o valor de R\$ 52 (2021: 499) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue a seguir a composição destes custos:

	2022	2021
Saldo inicial	902	453
Custos apropriados	52	499
(+) Taxa de análise	51	-
(+) Comissões	1	-
(+) Taxa de registro CVM	-	318
(+) Advogados	-	94
(+) Taxa de distribuição e eventos B3	-	30
(+) Outros custos	-	7
Saldo final	954	902

iii. Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou outro documento hábil ou as respectivas notas de negociação das cotas do fundo à administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortização de cotas.

iv. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram os seguintes:

2022		2021	
Data	Preço de fechamento (em Reais)	Data	Preço de fechamento (em Reais)
31/01/2022	100,49	31/01/2021	1.029,24
28/02/2022	100,07	28/02/2021	1.024,34
31/03/2022	100,26	31/03/2021	1.021,33
30/04/2022	99,90	30/04/2021	1.016,55
31/05/2022	99,01	31/05/2021 (*)	92,00
30/06/2022	98,86	30/06/2021	92,05
31/07/2022	98,66	31/07/2021	91,86
31/08/2022	98,79	31/08/2021	91,73
30/09/2022	99,52	30/09/2021	91,09
31/10/2022	101,49	31/10/2021	91,08
30/11/2022	100,39	30/11/2021	90,56
31/12/2022	85,97	31/12/2021	100,99

(*) Em 19 de março de 2021, foi deliberado pelos cotistas que o Fundo realizasse o desdobramento de suas cotas na proporção de 1:12 passando a ter 1.956.000, conforme nota explicativa nº 11c Em 03 de maio de 2021, o fundo realizou um agrupamento na proporção de 12:1 voltando a ter 163.000 cotas e, por fim, um novo desdobramento de 1:11 passando a ter 1.793.000. conforme nota explicativa nº 11.d, somadas ao total subscrito e integralizado no exercício de 34.649 cotas totalizam 1.827.649 cotas

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2022	2021
	(27.660)	14.062
(Prejuízo) Lucro líquido contábil		
(-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	28.289	(19.900)
(+/-) Reversão de provisões operacionais	(2.910)	-
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	4.577	(236)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(5.482)	(638)
Lucro conforme regime de caixa	(3.186)	(6.712)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
Percentual distribuído	0%	0%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

vii. Valor da cota e rentabilidade

Exercícios findos	Valor da cota (em Reais)	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2022	R\$ 85,97	(14,81) %
Em 31 de dezembro de 2021*	R\$ 100,99	7,90 %

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Em 19 de março de 2021, foi deliberado pelos cotistas que o Fundo realizasse o desdobramento de suas cotas na proporção de 1:12 passando a ter 1.956.000, conforme nota

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

explicativa nº 11.i. Em 03 de maio de 2021, o fundo realizou um agrupamento na proporção de 12:1 voltando a ter 163.000 cotas e, por fim, um novo desdobramento de 1:11 passando a ter 1.793.000, conforme nota explicativa nº 11.ii, somadas ao total subscrito e integralizado no exercício de 34.649 cotas, totalizando 1.827.649 cotas.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2022	% sobre o PL	2021	% sobre o PL
	R\$	Médio	R\$	Médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	2.225	1,19%	1.821	1,10%
Taxas de administração da securitizadora de CRI	288	0,15%	314	0,19%
Taxa de administração	279	0,15%	256	0,15%
Advogados	250	0,13%	198	0,12%
Auditoria externa	121	0,06%	131	0,08%
Taxa de controladoria	108	0,06%	103	0,06%
Taxa de custódia	78	0,04%	68	0,04%
Bolsa de valores	11	0,01%	43	0,03%
Cartório	1	0,00%	36	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02%	36	0,02%
Taxa Cetip/ SELIC	24	0,01%	23	0,01%
Tributos	26	0,01%	5	0,00%
Outras receitas/(despesas) operacionais	3	0,00%	4	0,00%
Consultoria	1	0,00%	18	0,01%
Taxa ANBIMA	5	0,00%	2	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Total	3.451	3.059
Patrimônio líquido médio (não auditado)	186.433	166.185

a) Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma taxa de administração, equivalente à soma das componentes abaixo:

- (i) 0,15% ao ano são devidos pelo Fundo à administradora pelos serviços de administração do Fundo, incidentes sobre (i.1) o patrimônio líquido do Fundo; ou, a partir da alteração do regulamento do Fundo em 19 de março de 2021, conforme nota explicativa nº 11.c, (i.2) quando o Fundo deixou de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados e as cotas do Fundo passaram a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideram o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“base de cálculo da taxa de administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 mensais;
- (ii) 0,04% ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, são devidos pelo Fundo ao custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 mensais;
- (iii) 0,06% ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, são devidos pelo Fundo ao agente de controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4,5 mensais; e
- (iv) O Fundo pagava à gestora uma remuneração mensal equivalente à 5% da receita de aluguéis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 125. A partir da alteração do regulamento do Fundo em 19 de março de 2021, conforme nota explicativa nº 11.i, é devido à gestora, a título de taxa de gestão, 0,75% a.a. sobre o patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo, caso o Fundo faça parte do índice de mercado (IFIX), sendo certo que tal taxa só será aplicável a partir do 2º ano contado a partir da primeira oferta pública de cotas do Fundo nos termos do instrução cvm 400 (“taxa de gestão”).

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A taxa de administração (a) prevista no artigo 23, incisos (i) a (iii) do regulamento é provisionada diariamente à razão de 1/252 sobre o patrimônio líquido do fundo em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorreu a data de primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes; e (b) prevista no artigo 23, inciso (iv), do regulamento, é apropriada e paga mensalmente à gestora, pelo período vencido, até o 2º dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços. O montante devido nos termos do inciso (v) do artigo 23 do regulamento é pago no dia útil imediatamente seguinte à data de primeira integralização de cotas do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração fixada no artigo 23 do regulamento.

Os valores fixos e montantes mínimos da taxa de administração previstos no artigo 23 do regulamento são atualizados a cada período de 12 meses a contar da data de primeira integralização de cotas do Fundo, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE").

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas na taxa de administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros.

b) Taxa de administração da securitizadora de CRI

Pelo serviço de administração das operações dos CRIs 19L0882396 e 19L0882417 emitidos pela RB Capital Securitizadora, é devido o valor de R\$ 9 mensais, representados no montante de R\$ 288 (2021: R\$ 314), conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados do exercício na rubrica "Taxa de administração da securitizadora de CRI".

11 Atos societários

a) Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 14 de abril de 2022, foi deliberado:

- i) Autorizar a Rerratificação da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29/10/2021, que aprovou a 2ª emissão de quotas do Fundo, as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, para

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

aprovar a nova redação do item passando a 2ª Oferta a se reger pelos seguintes termos e condições:

i.a) Montante Total da Oferta Restrita: a 2ª emissão e distribuição pública primária de quotas do Fundo será de até 300.000 cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais). As Novas Quotas terão a forma nominativa e serão escriturais, com preço unitário e inicial de emissão de R\$1 (mil reais), totalizando a Oferta Restrita. A Oferta Restrita (i) estará dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476, e (ii) será coordenada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A subscrição das Novas Quotas objeto da Oferta Restrita deverá ser realizada no prazo máximo de 24 meses, contado da data de início da Oferta Restrita; (ii) Espécie de Distribuição: oferta pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476 e da legislação e regulamentação aplicáveis.

i.b) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Quotas: as Novas Quotas serão liquidadas via sistema DDA da B3, com possibilidade de posterior negociação destas cotas em mercado secundário de bolsa;

i.c) Data de Emissão: para todos os fins, a data de emissão das Novas Quotas corresponderá à data da 1ª integralização das Novas Quotas no âmbito da Oferta Restrita;

i.d) Subscrição e integralização: observado o disposto no item artigo 24 do Regulamento, as Novas Quotas serão integralmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, sendo integralizadas conforme chamadas de capital realizadas pelo Administrador;

i.e) Público-Alvo: conforme disposto na Instrução CVM 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13 ou, conforme aplicável, do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; e (vii)

i.f) Distribuição Parcial: a Oferta Restrita poderá ser encerrada ainda que em caso de distribuição parcial das Novas Quotas

ii) Autorizar a celebração do “Contrato de Prestação de Serviços da B3”.

iii) Autorizar o pagamento, pelo Fundo, dos custos de “Taxa de Análise para Listagem de Emissores”, conforme previsto no Ofício Circular 148/2020-PRE da B3.

b) Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 29 de abril de 2022, foi deliberado:

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Sem quaisquer ressalvas ou restrições os cotistas deliberaram pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

c) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 19 de março de 2021, foi deliberado sobre:

- (i) Autorizar o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:12. Após o desdobramento, o total de cotas do Fundo passou a ser de 1.956.000, com a consequente alteração do valor base de cada cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o somatório do valor das referidas cotas.
- (ii) Alterar a razão social do Fundo para “Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário”;
- (iii) Aprovar o inteiro teor do novo regulamento do Fundo sendo certo que caso a oferta não fosse realizada, por qualquer motivo, o regulamento não seria alterado e permaneceria com a sua redação anteriormente vigente, na forma do anexo II ao presente instrumento; e
- (iv) Aprovar, nos termos do regulamento, a 2ª emissão de cotas do Fundo (“2ª emissão”), no montante de até R\$ 180.000 (“montante da oferta”), definido nos termos do regulamento, com preço unitário de emissão de R\$ 0,1 por nova cota (“preço de subscrição”), perfazendo, inicialmente, o montante de até 1.800.000 novas cotas do Fundo (“novas cotas”), e admitida, ainda, a possibilidade de (a) nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o montante da oferta poderia ser acrescido em até 20% da totalidade das novas cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 36.000, correspondente a até 360.000 novas cotas; e (b) distribuição parcial da oferta em montante equivalente a, no mínimo R\$ 40.000, cuja oferta pública de distribuição seria realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“oferta”), observadas as principais características e demais termos e condições constantes dos documentos da oferta; e
- (v) Aprovar a contratação da Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001- 62 (“coordenador líder”), para intermediar a oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como o coordenador líder poderia, sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das novas cotas, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidissem integrar o

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

consórcio de distribuição deveriam aceitar os termos e condições do termo de adesão ao contrato de distribuição.

d) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 29 de abril de 2021, foi deliberado sobre:

- (vi) Autorizar o grupamento das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 03 de maio de 2021 (“data-base”), na proporção de 12:1, de forma que, após o efetivo grupamento, cada 12 cotas existentes passarão a ser representadas por 01 cota (“grupamento”). Cumpre informar ainda que, até a data-base do grupamento, o Fundo contava com 1.956.000 cotas no total, passando então, a partir de 04 de maio de 2021, a contar com 163.000 cotas, sendo certo que em razão do grupamento, não haverá frações de cotas; e
- (vii) Autorizar o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando-se a data-base como data de fechamento, na proporção de 1:11, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 1 cota mais 10 cotas adicionais, isto é, 11 cotas (“desdobramento”). Assim sendo, após o desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 10 novas cotas, totalizando, 11 cotas. Cumpre informar ainda que, até a data-base do desdobramento, o Fundo contava, já considerando o grupamento, com 163.000 cotas, passando então, a partir de 04 de maio de 2021, a contar com 1.793.000 cotas no total, sendo certo que em razão do desdobramento, não haverá frações de cotas. As novas cotas serão creditadas nas contas de depósito dos cotistas a partir do dia 06 de maio de 2021.

- e) **Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 25 de junho de 2021, foi deliberado:** Sem quaisquer ressalvas ou restrições, pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

d) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 29 de outubro de 2021, foi aprovado/autorizado:

1. A 2ª (segunda) emissão de quotas do Fundo, nos termos do regulamento (“oferta restrita”), observados os seguintes termos e condições:

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) Montante total da oferta restrita: a 2ª emissão e distribuição pública primária de cotas do Fundo foi de até 300.000 cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000. As novas cotas têm a forma nominativa e são escriturais, com preço unitário e inicial de emissão de R\$1, totalizando a oferta restrita. A oferta restrita (i) estava dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476, e (ii) foi coordenada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91. A subscrição das novas cotas objeto da oferta restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 meses, contado da data de início da oferta restrita;
- (ii) Espécie de distribuição: oferta pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, realizada nos termos da Instrução CVM 476 e da legislação e regulamentação aplicáveis;
- (iii) Registro para distribuição e negociação das novas cotas: as novas cotas não foram registradas para distribuição no mercado primário ou admitidas à negociação em mercado secundário de bolsa ou de balcão organizado;
- (iv) Data de emissão: para todos os fins, a data de emissão das novas cotas corresponde à data da 1ª integralização das novas cotas no âmbito da oferta restrita;
- (v) Subscrição e integralização: observado o disposto no item artigo 24 do regulamento, as novas cotas foram integralmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, sendo integralizadas conforme chamadas de capital realizadas pela administradora;
- (vi) Público-alvo: conforme disposto na Instrução CVM 476, a oferta restrita foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13 ou, conforme aplicável, do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; e
- (vii) Distribuição parcial: a oferta restrita poderia ser encerrada ainda que em caso de distribuição parcial das novas cotas.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- b) o relatório do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	Tipo de transação	2022	2021
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	279	256
			Passivo	-	23

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	108	103
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	78	68
			Passivo	-	-
Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	2.225	1.821
			Passivo	125	250

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.862.226/0001-34

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes até a data de emissão dessas demonstrações financeiras.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17