

---

# ***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 2023  
e relatório do auditor independente***





## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e a(o) Administrador(a)  
Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Trus Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as 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.

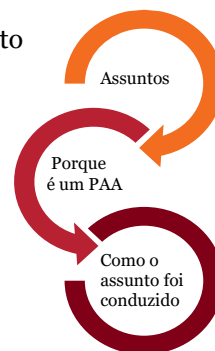
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **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 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 conforme 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Alianza Multioffices Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Trus 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 2023, 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 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 administração 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 Trus 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se 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



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

deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 05 de Abril de 2024

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

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

Marcelo Luis Teixeira Santos  
Contador CRC 1PR050377/O-6

## **Conteúdo**

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 2  |
| 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 2023 e de 2022**  
*(Valores em milhares de reais)*

|                                                |         | 2023    |              | 2022    |              |
|------------------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|--------------|
|                                                | Nota    | Valor   | % sobre o PL | Valor   | % sobre o PL |
| Ativo                                          |         |         |              |         |              |
| Circulante                                     |         | 38.272  | 22,16%       | 8.755   | 5,41%        |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária |         | 7.682   | 4,45%        | 7.041   | 4,35%        |
| Disponibilidade                                | 4       | 2       | 0,00%        | 2       | 0,00%        |
| Conta banco movimento                          |         | 2       | 0,00%        | 2       | 0,00%        |
| Cotas de fundos de investimento                |         | 4.223   | 2,45%        | 3.975   | 2,46%        |
| Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra      | 4.b     | 1.258   | 0,73%        | 1.148   | 0,71%        |
| FIC FI RF Oliveira DI                          | 4.a.i   | 2.965   | 1,72%        | 2.827   | 1,75%        |
| Outros valores                                 |         | 3.457   | 2,00%        | 3.064   | 1,89%        |
| Depósito em conta centralizadora               | 5.c.i   | 3.457   | 2,00%        | 3.064   | 1,89%        |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |         | 30.590  | 17,71%       | 1.714   | 1,06%        |
| Realização                                     |         | 30.590  | 17,71%       | 1.714   | 1,06%        |
| Contas a receber de aluguéis                   | 5.b     | 1.562   | 0,90%        | 1.714   | 1,06%        |
| Repasse - Multioffices 2                       | 5.a.ii  | 29.028  | 16,81%       | -       | -            |
| Não circulante                                 |         | 265.546 | 153,80%      | 309.611 | 191,48%      |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     | 5       | 265.546 | 153,80%      | 309.611 | 191,48%      |
| Propriedade para investimento                  | 5.a.iii | 265.546 | 153,80%      | 309.611 | 191,48%      |
| Imóveis acabados                               |         | 265.546 | 153,80%      | 309.611 | 191,48%      |
| Total do ativo                                 |         | 303.818 | 175,96%      | 318.366 | 196,90%      |
| Passivo                                        |         |         |              |         |              |
| Circulante                                     |         | 14.949  | 8,65%        | 13.354  | 8,26%        |
| Valores a pagar                                |         | 14.949  | 8,65%        | 13.354  | 8,26%        |
| Certificado de recebíveis imobiliários         | 5.c     | 14.593  | 8,45%        | 13.139  | 8,13%        |
| Taxa de gestão                                 |         | 191     | 0,11%        | 125     | 0,08%        |
| Auditoria                                      |         | 126     | 0,07%        | -       | 0,00%        |
| Laudo de Avaliação                             |         | 39      | 0,02%        | -       | 0,00%        |
| Créditos a identificar                         |         | -       | 0,00%        | 88      | 0,05%        |
| Taxa Cetip/SELIC                               |         | -       | 0,00%        | 2       | 0,00%        |
| Não Circulante                                 |         | 116.211 | 67,31%       | 143.319 | 88,64%       |
| Valores a pagar                                |         | 116.211 | 67,31%       | 143.319 | 88,64%       |
| Certificado de recebíveis imobiliários         | 5.c     | 114.953 | 66,58%       | 142.171 | 87,93%       |
| Depósitos em garantia dos clientes             | 5.b.i   | 1.258   | 0,73%        | 1.148   | 0,71%        |
| Total passivo                                  |         | 131.160 | 75,96%       | 156.673 | 96,90%       |
| Patrimônio líquido                             | 8       | 172.658 | 100,00%      | 161.693 | 100,00%      |
| Cotas integralizadas - PJ                      |         | 175.657 | 101,74%      | 170.977 | 105,74%      |
| Custos relacionados a emissão de cotas         |         | (959)   | -0,56%       | (954)   | -0,59%       |
| Prejuízo acumulado                             |         | (2.039) | -1,18%       | (8.329) | -5,15%       |
| Total do passivo e patrimônio líquido          |         | 303.818 | 175,96%      | 318.366 | 196,90%      |

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 2023 e de 2022**

*(Valores em milhares de reais)*

|                                                           | Nota   | 2023            | 2022            |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| <b>Composição do resultado do exercício</b>               |        |                 |                 |
| <b>Propriedades para investimento</b>                     |        | <b>24.797</b>   | <b>(9.090)</b>  |
| Receitas de aluguéis                                      | 5.b    | 21.097          | 22.136          |
| Ajuste ao valor justo                                     | 5.a.iv | 14.762          | (28.289)        |
| Resultado na venda de imóveis                             | 5.a.ii | (6.604)         | -               |
| Despesas com manutenção e conservação de imóveis          | 5.a.v  | (4.458)         | (2.937)         |
| <b>Outras despesas com imóveis</b>                        | 5.c    | <b>(16.453)</b> | <b>(15.291)</b> |
| Despesas financeiras sobre CRI                            |        | (16.453)        | (15.113)        |
| Outras despesas                                           |        | -               | (178)           |
| <b>Resultado líquido das propriedades de investimento</b> |        | <b>8.345</b>    | <b>(24.381)</b> |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                          |        | <b>1.505</b>    | <b>57</b>       |
| Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa  | 4.b    | 521             | 83              |
| Tributos                                                  |        | (311)           | (26)            |
| Resultado de conta centralizadora                         | 5.c.i  | 1.294           | (2.821)         |
| <b>Reversão de provisões operacionais</b>                 |        | <b>-</b>        | <b>2.910</b>    |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                           | 10     | <b>(3.559)</b>  | <b>(3.425)</b>  |
| Taxa de gestão                                            |        | (2.473)         | (2.225)         |
| Auditoria externa                                         |        | (253)           | (121)           |
| Advogados                                                 |        | (227)           | (250)           |
| Taxas de administração da securitizadora de CRI           |        | (128)           | (288)           |
| Outras receitas/(despesas) operacionais                   |        | (201)           | (76)            |
| Taxa de controladoria                                     |        | (102)           | (108)           |
| Taxa de administração                                     |        | (95)            | (279)           |
| Taxa de custódia                                          |        | (80)            | (78)            |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                     |        | <b>6.290</b>    | <b>(24.839)</b> |

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 2023 e de 2022**

*(Valores em milhares de reais)*

|                                               | <b>Nota</b> | <b>Cotas subscritas e<br/>integralizadas</b> | <b>(-) Custos<br/>relacionados à<br/>emissão</b> | <b>Lucros/(prejuízos)<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>        | <b>8</b>    | <b>166.150</b>                               | <b>(902)</b>                                     | <b>19.331</b>                            | <b>184.579</b> |
| Integralização de cotas no exercício          | <b>8.i</b>  | 4.827                                        | -                                                | -                                        | 4.827          |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão | <b>8.ii</b> | -                                            | (52)                                             | -                                        | (52)           |
| Resultado líquido do exercício                |             | -                                            | -                                                | (27.660)                                 | (27.660)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>        | <b>8</b>    | <b>170.977</b>                               | <b>(954)</b>                                     | <b>(8.329)</b>                           | <b>161.693</b> |
| Integralização de cotas no exercício          | <b>8.i</b>  | 4.680                                        | -                                                | -                                        | 4.680          |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão | <b>8.ii</b> | -                                            | (5)                                              | -                                        | (5)            |
| Resultado líquido do exercício                |             | -                                            | -                                                | 6.290                                    | 6.290          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>        | <b>8</b>    | <b>175.657</b>                               | <b>(959)</b>                                     | <b>(2.039)</b>                           | <b>172.658</b> |

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 2023 e de 2022**  
*(Valores em milhares de reais)*

|                                                             | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>           |                 |                 |
| Rendas de cotas de fundo de investimento                    | 411             | 83              |
| Recebimento de aluguéis                                     | 21.249          | 22.297          |
| Pagamento de comissão por venda de imóvel                   | (1.477)         | -               |
| Pagamento de auditoria externa                              | (127)           | (121)           |
| Pagamento de taxa de gestão                                 | (2.407)         | (2.350)         |
| Pagamento de manutenção e conservação de imóveis            | (4.419)         | (2.969)         |
| Pagamento de taxas administrativas da securitizadora        | (128)           | (148)           |
| Pagamento de taxa de administração                          | (95)            | (302)           |
| Pagamento de despesas com advogados                         | (227)           | (250)           |
| Pagamento de taxa de controladoria                          | (102)           | (108)           |
| Pagamento de taxa de custódia                               | (80)            | (78)            |
| Repasse - Multioffices 2                                    | (29.028)        | -               |
| Pagamento de tributos                                       | (311)           | -               |
| Recebimento em garantia de clientes                         | 110             | -               |
| Demais recebimentos e pagamentos                            | (291)           | (72)            |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>            | <b>(16.922)</b> | <b>18.557</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>        |                 |                 |
| Venda de imóveis                                            | 53.700          | -               |
| Recebimentos / (pagamentos) em conta centralizadora         | 901             | (1.893)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>         | <b>54.601</b>   | <b>(1.893)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>       |                 |                 |
| Recebimento pela emissão de cotas                           | 4.680           | 4.827           |
| Custos relacionados à emissão de cotas                      | (5)             | (52)            |
| Aamortização de principal e juros de CRI                    | (42.217)        | (18.614)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>        | <b>(37.542)</b> | <b>(13.840)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalente de caixa</b>     | <b>138</b>      | <b>2.824</b>    |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício         | 2.829           | 5               |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício          | 2.967           | 2.829           |
| <b>Aumento/(diminuição) de caixa e equivalente de caixa</b> | <b>138</b>      | <b>2.824</b>    |

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 2023 e 2022

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.

O Fundo era destinado a investidores qualificados, contudo, 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**

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

**Lei nº 14.754**

Em 13/12/2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras.

Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024.

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.

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 05 de abril de 2024.

## **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 2023 e 2022, 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**

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:

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**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.

**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.

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

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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).

## **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

### **a. Caixa e equivalente de caixa**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

|                                     | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Bancos                              | 2            | 2            |
| Cotas de fundos de investimento (i) | 2.965        | 2.827        |
| <b>Total</b>                        | <b>2.967</b> | <b>2.829</b> |

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**i) Cotas de fundo de investimentos**

| Fundos de Investimento | 2023             |                             |                  |
|------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|                        | Quantidade       | Valor da cota<br>(em Reais) | Valor de mercado |
| FIC FI RF Oliveira DI  | 2.069.754        | 1,44                        | 2.965            |
| <b>Total</b>           | <b>2.069.754</b> |                             | <b>2.965</b>     |

| Fundos de Investimento | 2022             |                             |                  |
|------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|                        | Quantidade       | Valor da cota<br>(em Reais) | Valor de mercado |
| FIC FI RF Oliveira DI  | 2.225.748        | 1,27                        | 2.827            |
| <b>Total</b>           | <b>2.225.748</b> |                             | <b>2.827</b>     |

**b. Cotas de fundo de renda fixa**

| Fundos de Investimento            | 2023          |                             |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------|
|                                   | Quantidade    | Valor da cota<br>(em Reais) | Valor de mercado |
| Bradesco FI Ref. DI Federal Extra | 78.731        | 15,99                       | 1.258            |
| <b>Total</b>                      | <b>78.731</b> |                             | <b>1.258</b>     |

| Fundos de Investimento            | 2022          |                             |                  |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------|
|                                   | Quantidade    | Valor da cota<br>(em Reais) | Valor de mercado |
| Bradesco FI Ref. DI Federal Extra | 81.325        | 14,19                       | 1.148            |
| <b>Total</b>                      | <b>81.325</b> |                             | <b>1.148</b>     |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 521 (2022: R\$ 83) 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”.

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **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 m<sup>2</sup> e, seu respectivo terreno com uma área de 7.213,51 m<sup>2</sup>, situado na Rua Alexandre Dumas nº. 2051, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo.

##### **Imóvel Barra Funda**

Um prédio, com a área construída de 9.084,00 m<sup>2</sup> e, seu respectivo terreno com uma área de 21.755,35 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

##### **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 m<sup>2</sup>.

##### **Imóvel São Pedro**

Um prédio denominado Edifício São Pedro, situado na Rua Verbo Divino nº 1.227, com área construída de 5.789,19m<sup>2</sup>, 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. Venda de imóveis**

##### **Imóvel Indaiatuba**

Um prédio com 11.641,24 m<sup>2</sup> 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.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 07 de agosto de 2023, foi firmado o instrumento particular de compromisso de venda do imóvel pelo montante de R\$ 53.700. O pagamento do preço foi pago diretamente pela compradora em favor da credora fiduciária, por conta e ordem do vendedor, contra a emissão do termo de quitação da alienação fiduciária e outorga da escritura definitiva.

**Composição da venda**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Baixa do imóvel               | (58.827)       |
| Despesa de comissão com venda | (1.477)        |
| Valor da venda                | 53.700         |
| <b>Resultado na venda</b>     | <b>(6.604)</b> |

Composição dos valores a receber:

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| <b>Venda de imóveis</b>                           | <b>53.700</b> |
| (-) Comissão com venda                            | (1.477)       |
| (-) Utilizado para pgto. da dívida PMTs (NE 5.c.) | (23.195)      |
| (-) Repasse - FII Multioffices 2 (*)              | (29.028)      |
| <b>Saldo a receber</b>                            | <b>-</b>      |

**(\*) Repasse - FII Multioffices 2**

a) O ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.862.226/0001-34 (“**Fundo**” ou “**MO1 FII**”) foi estruturado no final do ano de 2019 juntamente com o MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.508.219/0001-20 (“**MO2 FII**”); em conjunto “**FUNDOS**”);

b) Na época da criação dos FUNDOS, foi firmado um **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** entre o Fundo e o MO2 FII, na qualidade de compradores, e a BR PROPERTIES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49. e BRPR VII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.029.416/0001-07 (em conjunto “**BR Properties**”), na qualidade de vendedores, a partir do qual MO1 FII e MO2 FII se comprometeram a comprar doze imóveis da BR Properties, com o pagamento sendo feito parte em dinheiro e parte através de uma operação de securitização no valor de R\$ 396.500.000,00 (“**Parcela Securitização**”). Desses doze imóveis, seis passaram a ser parte do patrimônio do MO1 FII e os outros seis passaram a ser do MO2 FII;

c) Em decorrência deste contrato, em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram **INSTRUMENTOS PARTICULARES DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS** (“Contratos de Cessão”) com a BR Properties e a

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

OPEA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (“**Opea**”) a partir do qual a BR Properties cedeu à Opea os Créditos Imobiliários decorrentes do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, tudo isso com o objetivo de que fossem emitidas CCI's (Cédulas de Crédito Imobiliário) a serem vinculadas a séries de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) para cada um dos FUNDOS;

d) Também em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram um **INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**, por meio do qual a Opea emitiu CCI's para cada um dos imóveis detidos pelos fundos, sendo a Série ALCB001 representante dos imóveis do MO1 FII e a Série ALCB002 representante dos imóveis do MO2 FII;

e) Em garantia aos Contratos de Cessão os FUNDOS firmaram, também em 17/12/2019, um **(1) INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**, por meio do qual as cotas dos FUNDOS foram dadas em garantia à cessão dos créditos imobiliários; **(2) INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**, por meio do qual os imóveis detidos pelos FUNDOS foram dados em garantia à cessão dos créditos imobiliários; e **(3) INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA**, por meio do qual os direitos creditórios decorrentes da exploração dos imóveis foram dados em garantia à cessão dos créditos imobiliários (em conjunto as “**GARANTIAS**”);

f) Também em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram os **TERMOS DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** (“Termos de Securitização”), sendo:

(i) CRI 247-248: MO1 FII como devedor, com as cotas dos FUNDOS, como garantia fiduciária; e

(ii) CRI 259-260: MO2 FII como devedor, com as cotas dos FUNDOS, como garantia fiduciária.

g) Importante frisar que as garantias estabelecidas na transação são compartilhadas entre o CRI 247-248 e CRI 259-260, notadamente de acordo com a Cláusula 5.2 e 5.3 dos Termos de Securitização. Vale dizer, um inadimplemento grave em um dos CRIs poderia acionar a recompra dos créditos imobiliários e, portanto, a aceleração das dívidas dos FUNDOS;

h) A partir do início da operação dos FUNDOS, o MO1 FII não teve dificuldades em pagar as PMTs do CRI 247-248, enquanto o MO2 FII ficou em inadimplemento técnico em algumas ocasiões no âmbito do CRI 259-260, especialmente em decorrência da pandemia de COVID-19, que dificultou sobremaneira a exploração dos imóveis detidos pelos FUNDOS, especialmente quanto ao MO2 FII;

i) Diante dessa dificuldade de performance no CRI 259-260, que possui as cotas, imóveis e direitos creditórios do MO1 FII como garantia, em 16/09/2022 foi realizada a ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 259<sup>a</sup> E 260<sup>a</sup>

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

SÉRIES DA 1ª EMISSÃO (IF 19L0882397 E 19L0882419) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“**AGTI**”), na qual foi ajustada uma reformatação na estrutura dos CRIs (“**Reformatação**”);

j) Por meio dessa Reformatação, ficou deliberado, entre outros, (i) a obrigação de redução do saldo da dívida do MO2 FII, através da venda dos ativos imobiliários detidos pelos FUNDOS (“**Desinvestimento**”), de maneira a possibilitar a execução da garantia imobiliária, como mecanismo válido e efetivo para evitar uma recompra facultativa ou compulsória dos CRI; e (ii) a ordem de utilização dos recursos no processo de Desinvestimento, que seria a seguinte:

- 1) Pagamento de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos no período de vigência da Reformatação (do veículo que vendeu o respectivo imóvel);
- 2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante original (do veículo que vendeu o respectivo imóvel);
- 3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;
- 4) Recursos excedentes do MO1 FII para o MO2 FII: (Re)composição do Fundo de Custo de Vacância (condomínio e IPTU) do MO2 FII, com valores estimados para 6 (seis) meses;
- 5) Amortização da dívida do MO1 FII: Em caso de quitação total do saldo devedor dos CRI 259-260 (MO2 FII) e havendo saldo devedor dos CRI 247-248 (MO1 FII), os valores excedentes do MO2 FII serão utilizados para a amortização do saldo devedor dos CRI 247-248 (MO1 FII).

k) Em 06/10/2023, ocorreu a venda do imóvel “Indaiatuba” pelo valor fixo de R\$53.700.000,00 (cinquenta e três milhões e setecentos mil reais), conforme aprovado na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MO1 FII, realizada em 04/08/2023. Devido à supracitada Reformatação dos CRIs, o valor da venda do Imóvel Indaiatuba foi utilizado para abater a dívida de ambos os FUNDOS, seguindo a cascata de pagamentos descrita abaixo:

| Cascata de Pagamento                |                          | Racional AMEX - MO1                |                           | Racional AMEX - MO2                |                           |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| <b>Valor Bruto</b>                  | <b>R\$ 53.700.000,00</b> | <b>Saldo devedor - MO1 (30/09)</b> |                           | <b>Saldo devedor - MO2 (30/09)</b> |                           |
| (-) Corretagem                      | R\$ 1.476.750,00         | CRI.1.CIA.247                      | R\$ 80.873.543,45         | CRI.1.CIA.259                      | R\$ 130.775.520,33        |
| <b>(=) Valor Líquido</b>            | <b>R\$ 52.223.250,00</b> | CRI.1.CIA.248                      | R\$ 71.876.183,71         | CRI.1.CIA.260                      | R\$ 117.337.885,52        |
|                                     |                          |                                    | <b>R\$ 152.749.727,16</b> |                                    | <b>R\$ 248.113.405,85</b> |
| (-) Valores PMT acruados (MO1)      | R\$ -                    | <b>Proporção AMEX - MO1</b>        |                           | <b>Proporção AMEX - MO2</b>        |                           |
| (-) Recomposição Fdo. Reserva (MO1) | R\$ -                    | CRI.1.CIA.247                      | 52,95%                    | CRI.1.CIA.259                      | 52,71%                    |
| <b>(-) Dívida Indaiatuba (MO1)</b>  | <b>R\$ 23.194.752,95</b> | CRI.1.CIA.248                      | 47,05%                    | CRI.1.CIA.260                      | 47,29%                    |
| (-) Fundo de Vacância (MO2)         | R\$ 8.400.000,00         |                                    | <b>100%</b>               |                                    | <b>100%</b>               |
| <b>(=) Saldo a Amortizar no MO2</b> | <b>R\$ 20.628.497,05</b> | <b>Valor AMEX - MO1</b>            |                           | <b>Valor AMEX - MO2</b>            |                           |
|                                     |                          | CRI.1.CIA.247                      | R\$ 12.280.492,38         | CRI.1.CIA.259                      | R\$ 10.872.860,44         |
|                                     |                          | CRI.1.CIA.248                      | R\$ 10.914.260,57         | CRI.1.CIA.260                      | R\$ 9.755.636,61          |
|                                     |                          |                                    | <b>R\$ 23.194.752,95</b>  |                                    | <b>R\$ 20.628.497,05</b>  |

l) Em 30/11/2023, considerando que os FUNDOS não tiveram sucesso em realizar a redução prevista da dívida decorrente dos CRIs na data prevista, foi acordada uma nova

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

prorrogação da referida obrigação, conforme **ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 259ª E 260ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A (“Nova Reformatação”)**, possibilitando a continuidade dos Desinvestimentos para atingir o objetivo definido;

m) Entre outros temas, ficou determinado na Nova Reformatação, que em caso de venda dos imóveis detidos pelos FUNDOS, deveria ser observada a seguinte nova ordem de utilização dos recursos:

1) Pagamento dos valores de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos na vigência do Período de Verificação, conforme definido no respectivo Compromisso de Venda e Compra (em relação ao MO2 FII);

2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante estabelecido no Anexo 3.2-A ou do Anexo 3.2-B do Compromisso de Venda e Compra, conforme o caso, vinculado ao MO2 FII ou ao MO1 FII, em relação aos quais a venda do imóvel tenha sido realizada;

3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;

4) Caso a venda tenha sido realizada pelo MO1 FII ou pelo MO2 FII e ainda existam recursos remanescentes, tais recursos deverão ser transferidos para a conta vinculada do CRI 259-260, e serão utilizados para constituição e/ou manutenção do Fundo de Vacância para arcar com as despesas ordinárias de conservação, segurança e manutenção das áreas comuns e privativas dos imóveis de propriedade do MO2 FII, que não estejam ocupadas por inquilinos, incluindo, mas sem se limitar, taxa condominial/associativa e/ou IPTU por um período de 6 (seis) meses;

5) Caso a venda tenha sido realizada pelo MO1 FII ou pelo MO2 FII e ainda existam recursos remanescentes após a constituição do Fundo de Vacância, tais recursos serão utilizados para quitação do saldo devedor e demais obrigações do patrimônio separado dos CRI 259-260 vinculados ao MO2 FII; e

6) Em caso de quitação total do saldo devedor do CRI 259-260, vinculados ao MO2 FII, e havendo saldo devedor dos CRI 247-248, vinculados ao MO1 FII, os valores excedentes decorrentes da venda dos Imóveis pelo MO2 FII serão utilizados para a amortização do saldo devedor dos CRI 247-248, vinculados ao MO1 FII.

n) Na Nova Reformatação, também ficou ratificado e previsto que em quaisquer hipóteses, não haveria saída ou disponibilização de recursos, sob qualquer forma, ao controlador do MO2 FII e do MO1 FII, direta ou indiretamente (*sponsor*), até a quitação integral dos CRI 247-248 e CRI 259-260.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**iii. Relação dos imóveis**

| <b>Descrição</b>    | <b>Matrícula</b> | <b>Descrição</b>        | <b>Valor justo 2023</b> | <b>Valor justo 2022</b> |
|---------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Barra Funda         | 78.447           | Um edifício             | 105.537                 | 95.452                  |
| Alexandre Dumas     | 214.549          | Um edifício             | 60.651                  | 56.998                  |
| Indaiatuba (5.a.ii) | 53.374           | Um edifício             | -                       | 58.827                  |
| São Pedro           | 283.131          | Um edifício             | 30.954                  | 29.143                  |
| Santo Antônio       | 335.981          | Conjunto 1              | 3.696                   | 3.905                   |
| Santo Antônio       | 335.982          | Conjunto 2              | 3.696                   | 3.905                   |
| Santo Antônio       | 335.983          | Conjunto 11             | 3.865                   | 4.084                   |
| Santo Antônio       | 335.984          | Conjunto 12             | 3.865                   | 4.084                   |
| Santo Antônio       | 335.985          | Conjunto 21             | 3.865                   | 4.084                   |
| Santo Antônio       | 335.986          | Conjunto 22             | 3.865                   | 4.084                   |
| Santo Antônio       | 335.987          | Conjunto 31             | 3.865                   | 4.084                   |
| Santo Antônio       | 335.988          | Conjunto 32             | 3.865                   | 4.084                   |
| Bolsa RJ            | 40.405           | Sala 502                | 10.526                  | 10.263                  |
| Bolsa RJ            | 40.407           | Sala 602                | 10.526                  | 10.263                  |
| Bolsa RJ            | 40.404           | Sala 501                | 7.144                   | 6.965                   |
| Bolsa RJ            | 40.406           | Sala 601                | 7.144                   | 6.965                   |
| Bolsa RJ            | 40.465           | Garagem 1 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.466           | Garagem 2 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.467           | Garagem 3 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.468           | Garagem 4 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.469           | Garagem 5 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.470           | Garagem 6 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.471           | Garagem 7 - 2° subsolo  | 146                     | 143                     |
| Bolsa RJ            | 40.472           | Garagem 8 - 2° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.473           | Garagem 9 - 2° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.474           | Garagem 10 - 2° subsolo | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.509           | Garagem 1 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.510           | Garagem 2 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.511           | Garagem 3 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.512           | Garagem 4 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.513           | Garagem 5 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.514           | Garagem 6 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| Bolsa RJ            | 40.515           | Garagem 7 - 3° subsolo  | 146                     | 142                     |
| <b>Total</b>        |                  |                         | <b>265.546</b>          | <b>309.611</b>          |

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**iv. Atualização das propriedades para investimento**

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu uma valorização no montante de R\$ 14.762 (2022: desvalorização de R\$ 28.289) apropriados como ajuste ao valor justo das propriedades para investimento e registrado na demonstração dos resultados na rubrica “Ajuste ao valor justo”.

| 2023            |            |                  |                   |                  |           |                     |
|-----------------|------------|------------------|-------------------|------------------|-----------|---------------------|
| Denominação     | Data-base* | Taxa de desconto | Terminal cap rate | Taxa de vacância | Avaliador | Método de avaliação |
| Alexandre Dumas | 06/10/2023 | 8,25%            | 7,75 %            | 34,30%           | (1)       | (1) e (2)           |
| Barra Funda     | 06/10/2023 | 8,50%            | 8,00%             | 34,30%           | (1)       | (1) e (2)           |
| Bolsa RJ        | 06/10/2023 | 9,75%            | 9,25%             | 34,30%           | (1)       | (1) e (2)           |
| Santo Antônio   | 06/10/2023 | 8,75%            | 8,25%             | 34,30%           | (1)       | (1) e (2)           |
| São Pedro       | 06/10/2023 | 8,25%            | 7,75%             | 34,30%           | (1)       | (1) e (2)           |

| 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)           |

(\*) Os laudos foram emitidos entre 20 a 24 de outubro de 2023 e aprovados pela Administradora em 24 de outubro de 2023 com data base em 06 de outubro de 2023(2022:emitidos em 23 de dezembro 2022 e aprovados em 17 de janeiro de 2023 com data base em 13 de dezembro de 2022). 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 2023 e 2022.

**Avaliadores**

(1) A Newmark, empresa contratada para 2023 e 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 hoje é uma das maiores consultorias imobiliárias internacionais. A Newmark

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(NASDAQ: NMRK) é uma empresa publicamente negociada e subsidiária da Cantor Fitzgerald, um dos nomes mais tradicionais e estabelecidos na indústria de intermediações financeira.

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.

### **Metodologia de avaliação**

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

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001) De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação. Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimativa de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade. Saliente-se que a estimativa do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimativa pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

#### **(2) Método comparativo direto de dados de mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001) Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar o valor do imóvel.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**Quadro demonstrativo das movimentações contábeis**

|                            | <b>Imóveis acabados para renda</b> |
|----------------------------|------------------------------------|
| <b>Saldo em 31.12.2021</b> | <b>337.900</b>                     |
| Ajuste ao valor justo      | (28.289)                           |
| <b>Saldo em 31.12.2022</b> | <b>309.611</b>                     |
| Ajuste ao valor justo      | 14.762                             |
| Receita de Venda           | (53.300)                           |
| Desvalorização na Venda    | (5.127)                            |
| <b>Saldo em 31.12.2023</b> | <b>265.546</b>                     |

**v. 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:

| <b>Despesas com imóveis</b> | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Condomínios                 | 3.050        | 2.673        |
| IPTU                        | 959          | 56           |
| Manutenção e conservação    | 298          | 5            |
| Outras despesas             | 90           | 20           |
| Laudo de avaliação          | 39           | 46           |
| Seguros (*)                 | 22           | 137          |
| <b>Total</b>                | <b>4.458</b> | <b>2.937</b> |

(\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os imóveis que o Fundo possui encontram-se segurados pela Chubb Seguros Brasil S.A., quanto ao risco e aos montantes considerados como suficientes pela administração do Fundo, com vigência de 20/04/2023 a 20/04/2024. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 eram segurados pela Tokio Marine Seguradora, com vigência de 14/04/2022 a 17/04/2023).

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**b) Aluguéis a receber**

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

|                             | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b>        | <b>1.714</b> | <b>1.867</b> |
| (+) Rendas de aluguéis      | 21.097       | 22.136       |
| (-) Recebimento de aluguéis | (21.249)     | (22.289)     |
| <b>Saldo final</b>          | <b>1.562</b> | <b>1.714</b> |

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

| <b>Faixa de vencimento</b> | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| A vencer                   | 1.562        | 1.714        |
| <b>Total</b>               | <b>1.562</b> | <b>1.714</b> |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.

|                                                                | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                           | <b>1.148</b> | <b>1.340</b> |
| (+/-) Depósitos/(resgates) de caução                           | (16)         | (306)        |
| (+/-) Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa | 126          | 114          |
| <b>Saldo final</b>                                             | <b>1.258</b> | <b>1.148</b> |

**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.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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 2023 e de 2022 está apresentada da seguinte forma:

| <b>Certificados de recebíveis imobiliários</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Custo amortizado                               | 14.593            | 13.139            |
| Faixa de Vencimento                            | <b>Até 1 ano</b>  | <b>Até 1 ano</b>  |
| Custo amortizado                               | 114.953           | 142.171           |
| Faixa de vencimento                            | <b>Após 1 ano</b> | <b>Após 1 ano</b> |

Segue a movimentação do CRI:

|                                                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                   | <b>155.310</b> | <b>158.811</b> |
| (+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias | 16.453         | 15.113         |
| (-) Amortização de principal e juros (*)               | (42.217)       | (18.614)       |
| <b>Saldo final</b>                                     | <b>129.546</b> | <b>155.310</b> |

(\*) Do montante amortizado no exercício 31 de dezembro de 2023, R\$ 23.195 refere-se ao recebimento da venda do imóvel Indaituba.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As características dos CRI estão apresentadas a seguir:

| <b>Código</b> | <b>Emitente</b>           | <b>Quantidade</b> | <b>Data de Emissão</b> | <b>Data de Vencimento</b> | <b>Índice de correção</b> | <b>Saldo em 2023</b> | <b>Saldo em 2022</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 19L0882396    | RB Capital Securitizadora | 83.975            | 18/12/2019             | 19/12/2027                | IPCA + 5,55% a.a.         | 68.554               | 82.229               |
| 19L0882417    | RB Capital Securitizadora | 74.578            | 18/12/2019             | 19/12/2027                | IPCA + 7,55% a.a.         | 60.992               | 73.081               |
| <b>Total</b>  |                           | <b>158.553</b>    |                        |                           |                           | <b>129.546</b>       | <b>155.310</b>       |

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 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.

O pagamento mensal dos CRIs, atrelado ao fluxo de recebimento de aluguel, no qual a securitizadora detém controle e que é alocado pela mesma para pagamento dos CRIs, afeta a capacidade do Fundo de gerar caixa para a distribuição de rendimentos.

**i Depósito em conta centralizadora**

A conta centralizadora é uma conta mantida junto ao Banco Itaú de titularidade da Securitizadora, atrelada ao patrimônio separado dos CRIs, na qual são realizados todos os pagamentos referentes aos créditos imobiliários cedidos à Securitizadora pelo Fundo, no âmbito do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado em 20 de dezembro de 2019, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRIs.

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:

|                                                                      | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                                 | <b>3.064</b> | <b>3.992</b> |
| (+/-) Recebimentos/(pagamentos) de depósitos em conta centralizadora | (901)        | 1.893        |
| (+/-) Resultado com conta centralizadora                             | 1.294        | (2.821)      |
| <b>Saldo final</b>                                                   | <b>3.457</b> | <b>3.064</b> |

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **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 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

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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;

(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.

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(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 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 2023, foi subscrito e integralizado o total de 51.478 cotas no montante de R\$ 4.680 (2022: 53.094 cotas no montante de R\$ 4.827).

#### ***ii. Custos relacionados à emissão de cotas***

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o valor de R\$ 5 (2022: R\$ 52) 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:

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

|                           | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| <b>Saldo inicial</b>      | <b>954</b>  | <b>902</b>  |
| <b>Custos apropriados</b> | <b>5</b>    | <b>52</b>   |
| (+) Taxa de análise       | -           | 51          |
| (+) Comissões             | 5           | 1           |
| <b>Saldo final</b>        | <b>959</b>  | <b>954</b>  |

**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 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 2023 e 2022, 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**

O fundo possui parte de suas cotas depositadas em depósito exclusivo em bolsa, porém, não possui autorização para negociação destas.

Não houve negociação de cotas nos anos de 2023 e 2022.

**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 2023 e 2022

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.

|                                                             | 2023          | 2022           |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>(Prejuízo) Lucro líquido contábil</b>                    | <b>6.290</b>  | <b>-27.660</b> |
| (-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento | -14.762       | 28.289         |
| (+/-) Reversão de provisões operacionais                    | -             | -2.910         |
| (+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa          | 152           | 4.577          |
| (+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa          | 4.986         | -5.482         |
| <b>Lucro conforme regime de caixa</b>                       | <b>-3.334</b> | <b>-3.186</b>  |
| Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)         | -             | -              |
| <b>Percentual distribuído</b>                               | <b>0%</b>     | <b>0%</b>      |

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023.

**vii. Valor da cota e rentabilidade**

| Exercícios findos         | Valor da cota (em Reais) | Rentabilidade (%) |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Em 31 de dezembro de 2023 | R\$ 89,35                | 3,89 %            |
| Em 31 de dezembro de 2022 | R\$ 85,97                | (14,81) %         |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**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:

|                                                 | <b>2023</b>    |              | <b>2022</b>    |              |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>Despesas administrativas</b>                 | <b>R\$</b>     |              | <b>R\$</b>     |              |
| Taxa de gestão                                  | 2.473          | 1,58%        | 2.225          | 1,19%        |
| Auditoria externa                               | 253            | 0,16%        | 121            | 0,06%        |
| Advogados                                       | 227            | 0,14%        | 250            | 0,13%        |
| Taxas de administração da securitizadora de CRI | 128            | 0,08%        | 288            | 0,15%        |
| Taxa de controladoria                           | 102            | 0,07%        | 108            | 0,06%        |
| Taxa de administração                           | 95             | 0,06%        | 279            | 0,15%        |
| Taxa de custódia                                | 80             | 0,05%        | 78             | 0,04%        |
| Consultoria                                     | 53             | 0,03%        | 1              | 0,00%        |
| Comissões                                       | 52             | 0,03%        | -              | -            |
| Taxa de fiscalização CVM                        | 30             | 0,02%        | 30             | 0,02%        |
| Taxa Cetip/ SELIC                               | 25             | 0,02%        | 24             | 0,01%        |
| Cartório                                        | 16             | 0,01%        | 1              | 0,00%        |
| Bolsa de valores                                | 12             | 0,01%        | 11             | 0,01%        |
| Outras despesas operacionais                    | 7              | 0,00%        | 3              | 0,00%        |
| Taxa ANBIMA                                     | 4              | 0,00%        | 5              | 0,00%        |
| Tarifas bancárias                               | 1              | 0,00%        | 1              | 0,00%        |
| <b>Total</b>                                    | <b>3.558</b>   | <b>2,27%</b> | <b>3.425</b>   | <b>1,82%</b> |
| <b>Patrimônio líquido médio (não auditado)</b>  | <b>156.588</b> |              | <b>186.433</b> |              |

**a) Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante**

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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, observando 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”).

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.

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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\$ 128 (2022: R\$ 288), 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 realizada em 13 de novembro de 2023 foi deliberado:**

A venda do imóvel denominado Edifício São Paulo nos termos da minuta do memorando de entendimento para venda e compra do edifício São Pedro pelo valor fixo de R\$ 26.500.

#### **b) Em assembleia geral extraordinária realizada em 30 de maio de 2023 foi deliberado:**

A 2ª Rerratificação da AGE de 29/10/2021 para corrigir o valor e a quantidade de cotas da 2ª emissão de quotas do Fundo alterando o item (i) do item 5.1 da AGE de 29/10/2021.

#### **c) Em assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 28 de abril de 2023 foi deliberada:**

A aprovação das contas e das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**d) 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 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.

## **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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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.

## **12 Política de divulgação das informações**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

II - Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

III - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente;

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22;

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas 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

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2023 e 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada                                                  | Natureza do relacionamento | Passivos financeiros  | Tipo de transação | 2023  | 2022  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------|-------|
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de administração | Despesa           | 95    | 279   |
|                                                                    |                            |                       | Passivo           | -     | -     |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Controladoria              | Taxa de controladoria | Despesa           | 102   | 108   |
|                                                                    |                            |                       | Passivo           | -     | -     |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Custodiante                | Taxa de custódia      | Despesa           | 80    | 78    |
|                                                                    |                            |                       | Passivo           | -     | -     |
| Alianza Gestão de Recursos Ltda.                                   | Gestora                    | Taxa de gestão        | Despesa           | 2.473 | 2.225 |
|                                                                    |                            |                       | Passivo           | 191   | 125   |

**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.

**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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A despesa de auditoria do exercício foi de R\$ 253 mil, que representa 0,15% do patrimônio líquido.

**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 Eventos subsequentes**

Em assembleia geral extraordinária realizada em 23 de janeiro de 2024 foi deliberado:

A cobrança de uma taxa de administração extraordinária no valor de R\$ 361.767,48 (trezentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos).

Em 22/01/2024, ocorreu a venda do imóvel “São Pedro” pelo valor fixo de R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), conforme aprovado na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MO1 FII realizada em 13/11/2023. Devido à referida Reformatação dos CRIs, o valor da venda do Imóvel São Pedro foi utilizado para abater a dívida de ambos os FUNDOS, seguindo a cascata de pagamentos descrita abaixo:

| Cascata de pagamento |                   | Racional AMEX - MO1  |                   | Racional AMEX - MO2  |                  |
|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Valor Bruto          | R\$ 27.500.000,00 | CRI CIA.247          | 8.297.355,75      | CRI CIA.259          | R\$ 5.255.147,50 |
| (-) Corretagem       | R\$ 1.000.000,00  | CRI CIA.248          | 7374256,65        | CRI CIA.260          | R\$ 4.715.163,01 |
| Valor Líquido        | R\$ 26.500.000,00 | Total Amortizado MO1 | R\$ 15.671.612,40 | Total Amortizado MO1 | R\$ 9.970.310,51 |

|                                                                                                    |                |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--|--|--|--|
| Diferença                                                                                          | R\$ 858.077,09 |  |  |  |  |
| A diferença do valor da venda menos o que foi amortizado foi usado para compor o Fundo de Vacância |                |  |  |  |  |

\* \* \*

Ivy Araújo Santos  
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17