

Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.007.109/0001-72
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Encerramento do Fundo e base de elaboração das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, que descreve que essas demonstrações financeiras não foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional em razão da deliberação pelo encerramento do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 16.6 e portanto, foram elaboradas neste contexto. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de Certificado de Recebíveis Imobiliários

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 91,06% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no período, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 34.007.109/0001-72****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		28	0,14%	24	0,11%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	1.267	6,19%	-	0,00%
Nota do tesouro nacional (NTN)		-	0,00%	6.423	28,91%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	18.634	91,06%	11.774	53,00%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	1.546	7,55%	3.973	17,88%
Letras de crédito imobiliário	5.2 (c)	-	0,00%	69	0,31%
Negociação e intermediação de valores		555	2,71%	-	0,00%
Total do ativo		22.030	107,65%	22.263	100,21%
Passivo					
Circulante					
Provisões e contas a pagar		38	0,19%	48	0,22%
Negociação e intermediação de valores		1.528	7,44%	-	0,00%
		1.566	7,64%	48	0,22%
Total do passivo		1.566	7,64%	48	0,22%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	21.000	102,62%	21.000	94,52%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(50)	-0,24%	-	0,00%
Lucros/Prejuízos acumulados		(486)	-2,37%	1.215	5,47%
Total do patrimônio líquido		20.464	100,01%	22.215	99,99%
Total do passivo e patrimônio líquido		22.030	107,65%	22.263	100,21%

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

Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 34.007.109/0001-72****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:****59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	622	-
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.694	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(2.251)	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	64	178
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(1.602)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	641	791
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliários (LCI)	5.2 (c)	1	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(831)	969
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		45	3.106
Receitas com títulos públicos		478	1.624
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(8)	-
		515	4.730
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(137)	(223)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(662)	(110)
		(799)	(333)
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		(1.115)	5.366
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	500.000	500.000
(Prejuízo) / Lucro líquido por cota integralizada - R\$		(2,23)	10,73
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		40,93	44,43

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

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		50.000	-	(335)	49.665
Amortização de cotas	8.3	(29.000)	-	-	(29.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	5.366	5.366
Rendimentos apropriados		-	-	(3.816)	(3.816)
Em 31 de dezembro de 2023		21.000	-	1.215	22.215
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(50)	-	(50)
Prejuízo do exercício		-	-	(1.115)	(1.115)
Rendimentos apropriados	7	-	-	(586)	(586)
Em 31 de dezembro de 2024		21.000	(50)	(486)	20.464

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

Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 34.007.109/0001-72****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:****59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de Reais

		31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		(1.115)	5.366
Ajustes do resultado do exercício			
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.251	(3.098)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	5.2 (c)	(641)	(794)
Ajuste ao valor justo de títulos de Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	5.2 (b)	(1)	(5)
Despesas financeiras		-	258
Resultádo do exercício líquido dos ajustes		494	1.727
Variações no ativos e passivos			
Valores a receber Bolsa		(555)	-
Valores a pagar Bolsa		1.528	-
Juros de aplicações recebidos		-	6.452
Outras contas a pagar		(2.326)	(3)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(1.353)	6.449
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.2 (a)	(6.795)	12.885
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (b)	3.068	1.384
Letras de Crédito Imobiliários	5.2 (c)	70	170
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.657)	14.439
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	-	-
Amortização de cotas integralizadas	8.3	-	(29.000)
Gastos com colocação de cotas	8.4	(50)	-
Rendimentos distribuídos	7	(586)	(4.226)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(636)	(33.226)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(5.152)	(10.611)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		6.447	17.058
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		1.295	6.447

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Alianza Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 07 de junho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 23 de agosto de 2019. O Fundo possui como público alvo investidores em geral.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade aos seus investimentos, inclusive por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos pelo Fundo, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários ("FII"), conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM:

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n° 84/2022; VI. Cotas de outros FII; VII. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. Letras hipotecárias; IX. Letras de crédito imobiliário; e X. Letras imobiliárias garantidas.

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

As demonstrações financeiras não foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional em razão da deliberação pelo encerramento do Fundo, conforme divulgado na Nota 16.6, e portanto, foram elaboradas neste contexto.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de dezembro de 2024:

ALZT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	69,96
Fevereiro	60,00
Março	55,90
Abril	48,49
Maio	48,73
Junho	51,25
Julho	63,49
Agosto	41,50
Setembro	40,51
Outubro	36,00
Novembro	33,02
Dezembro	33,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contempla o período de 1° de janeiro a 25 de outubro de 2024, o qual estava sob a administração da Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

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

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

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Operações compromissadas com lastro em NTN	-	6.423
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	973	-
(c) Cotas do Itaú TOP DI FIC	220	-
(d) Cotas Itaú RF Ref DI VIP	74	-
	1.267	6.423

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo com lastro em Notas do Tesouro Nacional (NTNB) com recompra em 02/01/2024.

(b) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(c) Estão compostas por cotas do Itaú Top Referenciado DI FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

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

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	18.634	11.774
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	1.546	3.973
(c) Letras de crédito imobiliário - LCI	-	69
	20.180	15.816

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

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

Composição da carteira

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

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia de Securitizacao	21H0001650	(5)	n/a	4 / 320	06/08/2021	25/06/2036	IPCA+7,00000%	2.563	1.215	1.029
Opea Securitizadora S.A.	21G0856704	(5)	n/a	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50000%	3.600	1.916	1.850
Virgo Companhia de Securitizacao	21H0001405	(6)	n/a	4 / 331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA+7,35990%	2.100	1.992	1.906
Virgo Companhia de Securitizacao	21H0888186	(6)	n/a	4 / 319	16/08/2021	15/08/2031	IPCA+7,35570%	733	848	782
Virgo Companhia de Securitizacao	21H0926710	(6)	n/a	4 / 347	20/08/2021	20/08/2031	IPCA+7,50000%	2.300	1.973	1.844
True Securitizadora S.A.	21K0732283	(6)	n/a	1 / 441	10/11/2021	14/11/2033	IPCA+11,00000%	1.750	2.006	1.963
Virgo Companhia de Securitizacao	21C0711012	(3)	n/a	4 / 204	17/03/2021	25/03/2031	IPCA+7,80000%	2.255	1.719	1.590
Bari Securitizadora S.A.	22F0783752	(7)	n/a	3 / 1	20/06/2022	25/06/2042	IPCA+6,10000%	2.000	2.086	1.707
Opea Securitizadora S.A.	22F1357736	(7)	n/a	24 / 2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75000%	2.150	1.989	1.831
Opea Securitizadora S.A.	23F2367721	(4)	n/a	166 / 1	30/06/2023	30/09/2031	IPCA+10,50000%	1.033	745	738
Travessia Securitizadora de Credito	24A1638854	(2)	n/a	42 / 1	08/01/2024	22/12/2028	IPCA+12,00000%	1.950	2.045	1.906
Leverage Companhia Securitizadora	24H2012907	(2)	n/a	20 / 1	30/08/2024	15/08/2030	100,00% DI+4,2500	1.479	1.495	1.488
									20.029	18.634

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor

31/12/2024				
Emissor	Devedor	Garantia		Valor justo
Virgo Companhia de Securitizacao	Pulverizado	b; d; e; g; h		1.029
Opea Securitizadora S.A.	Alphaville S.A.	e; g; h		1.850
Virgo Companhia de Securitizacao	CASA & VÍDEO BRASIL S.A.	e; g		1.906
Virgo Companhia de Securitizacao	ONM Health	g; e; j; k		782
Virgo Companhia de Securitizacao	Ascensus Gestão e Participações S/A	b; e; g; k; j		1.844
True Securitizadora S.A.	São Félix Energia S.A.;Raul Soares Energia S.A.;	g; k; j; o		1.963
Virgo Companhia de Securitizacao	Cooperativa Industrial Copagril	b; h		1.590
Bari Securitizadora S.A.	MATEUS SUPERMERCADOS S.A.	b; d; e; g; j		1.707
Opea Securitizadora S.A.	SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.	e; k; g; l		1.831
Opea Securitizadora S.A.	Pulverizado	e		738
Travessia Securitizadora de Credito	MLPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.	b; e; g		1.906
Leverage Companhia Securitizadora	CITY INCORPORADORA LTDA.	b; e; g; h		1.488
				18.634

Legendas

Lastro	Regime de Garantias	
(2) - Nota Comercial	(a) - Regime fiduciário	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(3) - CCB	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(h) - Aval
(4) - Contrato de Compra e Venda	(c) - Coobrigação	(i) - Fundo de overcollateral
(5) - Pulverizado	(d) - Subordinação	(j) - Fiança
(6) - Debenture	(e) - Fundo de reserva	(k) - Alienação fiduciária de ações
(7) - Contrato de locação	(f) - Hipoteca	(l) - Fundo de liquidez
		(m) - Direito de retrocesso
		(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	28.020
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	15.620
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(28.505)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3
Receitas de título de renda fixa (CRIs)	3.117
Despesas financeiras (CRIs)	(30)
Juros e amortizações Recebidos (CRIs)	(6.451)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	11.774
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	36.716
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(29.137)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.251)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	622
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.694
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(784)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	18.634

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Composição da carteira

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

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	17	90,55	2
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,06%	60.000	8,68	521
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Não	Títulos e Val. Mob.	0,01%	6.000	102,99	618
Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,01%	1.500	104,18	156
VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,01%	10.000	9,29	93
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Títulos e Val. Mob.	0,02%	2.000	78,16	156
						1.546

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
LOGCP INTER FII	Não		0%	23.030	82,98	1.911
LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não		0%	22.943	89,87	2.062
						3.973

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	4.824
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.384)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	533
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.973
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).	(3.068)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	641
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.546

(c) Letra de Crédito Imobiliário

As aplicações em LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado a valor justo, considerando premissas de mercado. Cada LCI é emitida em um prazo específico.

31/12/2023					
Emissor	Indexador	Taxa de Emissão	Vencimentos	Valor na Curva (31/12/2023)	Valor a Mercado (31/12/2023)
Banco Inter S.A	IPCA	IPCA + 2,73% a 5,55%	13/01/2021 a 17/07/2024	47	69

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	224
Venda de títulos de Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	(170)
Receita de títulos de renda fixa (LCI)	11
Ajuste ao valor justo de títulos de Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	4
Saldo em 31 de dezembro de 2023	69
Venda detítulos de Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	(70)
Ajuste ao valor justo de títulos de Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	1
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	137	223
	137	223

O Administrador e a Gestora receberão, pela prestação de seus serviços, a remuneração global de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO ("Taxa de Administração"). A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no quinto dia útil do mês subsequente da prestação dos serviços.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora considerando a recomendação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) dias útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administração, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(1.115)	5.366
TVM - Ajuste a valor de mercado	-	(8)
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	409	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.251	-
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FIIs	(641)	(791)
Receitas financeiras não transitadas pelo caixa	(1.024)	(814)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	736	(48)
Despesas de períodos anteriores recebidos no período	(30)	50
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	586	3.755
Adicional de rendimento	-	61
Rendimentos apropriados	586	3.816
Rendimentos (a distribuir)	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	-	410
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	586	4.226
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,17	8,45
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	101,62%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	61

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

31/12/2024		31/12/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
21.000	500.000	21.000	500.000
21.000	500.000	21.000	500.000
	42,00		42,00

8.2 Emissão de novas cotas

Na emissão de novas cotas, aos cotistas do Fundo que tiverem subscrito e integralizado suas cotas até a data estabelecida nos documentos da nova oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso. Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais).

Em 30 de julho de 2019, foi publicado o anúncio de início da primeira emissão da oferta pública de cotas no total de 500.000 cotas com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando o montante de R\$ 50.000 milhões, foi totalmente subscrita e integralizada.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a emissão de 11.000 novas cotas (2023, não houve emissão de novas cotas).

8.3 Amortização de cotas

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo.Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas (em 2023 houve amortização de cotas no montante de R\$ 29.000).

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	50	-
	50	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 50 (2023 - R\$ 0)

8.5 Reserva de contingência

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

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

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(1.115)	5.366
Patrimônio líquido inicial	22.215	49.665
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	-
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	(29.000)
Gastos com colocação de cotas	(50)	-
	(50)	(29.000)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-5,03%	25,97%

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	137	0,63%	223	1,01%
Despesas de auditoria	80	0,37%	53	0,24%
Despesas Cetip	10	0,05%	29	0,13%
Taxa Bovespa	14	0,06%	13	0,06%
Taxa de fiscalização da CVM	10	0,05%	14	0,06%
Outras receitas (despesas) operacionais	548	2,53%	1	0,00%
	799	3,69%	333	1,50%
		21.679		22.038

Patrimônio líquido médio do exercício/período

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.267	-	1.267
Cotas de fundo de investimento imobiliário	1.546	-	-	1.546
Certificados de recebíveis imobiliários	-	18.634	-	18.634
Total do ativo	1.546	19.901	-	21.447

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Nota do tesouro nacional (NTN)	-	6.423	-	6.423
Cotas de fundo de investimento	3.973	-	-	3.973
Letras de crédito imobiliário	-	69	-	69
Certificados de recebíveis imobiliários	-	11.774	-	11.774
Total do ativo	3.973	18.266	-	22.239

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

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

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

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

16.5 Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de outubro de 2024 Os Cotistas deliberaram, e aprovaram a substituição do Atual Administrador do Fundo dos serviços de administração, controladoria e escrituração pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23 ("Novo Administrador"), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, bem como das atividades de controladoria e custódia, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, com a substituição: (i) do Atual Administrador como prestador dos serviços de custódia, que passarão a ser prestados pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 ("Novo Custodiante"); e (ii) da INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.585.083/0001-41 ("Atual Gestora"), da gestão do Fundo e contratação da ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, conjunto 202, parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 21.950.366/0001-00 ("Nova Gestora"), em data a ser informada no termo de apuração da presente Consulta Formal ("Data de Transferência")

Foi deliberada e aprovada a alteração da denominação social do Fundo para "ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e alteração do endereço do Fundo para a sede do Novo Administrador e do foro para: São Paulo, SP

16.6 Conforme Termo de Apuração divulgado no dia 02 de dezembro de 2024, será realizada a aplicação da totalidade dos ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo para realizar a subscrição na 3ª (terceira) emissão de fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pela Gestora, qual seja, o ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("Fundo Incorporador" ou "ALZC11") ("Evento").

O Evento e consequente liquidação do Fundo, será realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir desta data, de acordo com as condições que serão informadas abaixo.

Visando viabilizar o início dos procedimentos de liquidação do Fundo, informamos que o dia 20 de dezembro de 2024 será o último dia no qual as cotas de emissão do fundo cujo ticker é ALZT11 ("Cotas") poderão ser negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"). Dessa forma, as negociações de Cotas do ALZT11 estarão suspensas a partir do pregão do dia 23 de dezembro ("Data de Suspensão"), não podendo mais ser negociadas.

Em relação à devolução do valor do patrimonial do Fundo, por meio da Amortização de Caixa, os Cotistas deverão informar, conforme abaixo indicado, seus respectivos custos médios de aquisição de Cotas ("Custo Médio") para o tratamento tributário, a partir do dia 27 de dezembro de 2024 até 23 de janeiro de 2025 ("Prazo de Envio").

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

17. Eventos subsequentes

Conforme Fato relevante publicado em 13 de fevereiro de 2025 em complemento ao último Fato Relevante publicado no dia 27/12/2024, o montante proveniente dos recursos em caixa, descontados os custos relacionados ao encerramento do Fundo, totaliza R\$ 1,86406704 (um real e oitenta e seis centavos) por cota ("Amortização de Caixa"). Este valor será distribuído no dia 20/02/2025, observado que:

- a. O valor final que será efetivamente recebido por cada investidor irá depender do valor deduzido na fonte para pagamento do imposto devido, de acordo com cada respectivo custo médio de aquisição; e
- b. Durante o processo de cálculo do imposto devido, a Administradora considerou eventuais prejuízos a compensar de cada investidor em outras transações de fundos imobiliários de mesma administração, para assim realizar as devidas deduções.

Desta forma, o valor patrimonial final a ser amortizado, e que será considerado para fins de cálculo de imposto devido por cada investidor, é de R\$ 41,57000802 (quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) por cota. Este valor considera a Amortização de Caixa e a amortização em cotas do ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("Classe Incorporadora" ou "ALZC11" e "Amortização em Cotas", respectivamente) com base no fator de proporção de 0,4081 de cotas do ALZC11 para cada uma cota do ALZT11.

Em relação a Amortização em Cotas, o valor da cotação do Fundo ALZC11 na data de fechamento de 31/01/2025, de R\$ 97,29 (noventa e sete reais e vinte e nove centavos) por cota e este valor será considerado como custo médio de aquisição da parcela convertida.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 13 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou amortização de suas cotas, através da entrega de cotas do ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("Classe Incorporadora" ou "ALZC11" e "Amortização em Cotas", respectivamente) aos seus cotistas, o evento resultou na entrega de cotas fracionadas, devido ao fator de proporção de 0,4081 por cota, sendo que a soma de tais frações correspondem à quantidade de 5.900 cotas, que serão liquidadas por meio de leilão operacionalizado junto à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), através da corretora BTG PACTUAL CTVM, inscrita no CNPJ sob nº 43.815.158/0001-22.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *