

ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 22.862.226/0001-34)
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 22.862.226/0001-34)
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 156.278 mil, correspondente a 112,57% do patrimônio líquido do Fundo, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente.

Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações;
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da propriedade para investimento, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 05 de abril de 2024, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 da Administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, 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 maio de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

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 2024 e de 2023

(Valores em milhares de reais)

		2024		2023	
	Nota	Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		66.642	48,01%	38.272	22,16%
Caixa e equivalente		1.874	1,35%	4.225	2,45%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.881	1,36%	7.682	4,45%
Disponibilidade	4	1	0,00%	2	0,00%
Conta banco movimento		1	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento		1.873	1,35%	4.223	2,45%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	4.b	1.246	0,90%	1.258	0,73%
FIC FI RF Oliveira DI	4.a.i	627	0,45%	2.965	1,72%
Outros valores		-	0,00%	3.457	2,00%
Depósito em conta centralizadora	5.c.i	-	0,00%	3.457	2,00%
Despesas antecipadas		7	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		7	0,01%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		64.761	46,65%	30.590	17,71%
Realização		64.761	46,65%	30.590	17,71%
Aluguéis a receber	5.b	302	0,22%	1.562	0,90%
Repasse - Multioffices 2	5.a.ii	64.459	46,43%	29.028	16,81%
Não circulante		156.278	112,57%	265.546	153,80%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	156.278	112,57%	265.546	153,80%
Propriedade para investimento	5.a.iii	156.278	112,57%	265.546	153,80%
Imóveis acabados		156.278	112,57%	265.546	153,80%
Total do ativo		222.920	160,58%	303.818	175,96%
Passivo					
Circulante		84.094	60,57%	16.207	9,38%
Valores a pagar		84.094	60,57%	16.207	9,38%
Operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c	82.489	59,42%	14.593	8,45%
Caução	5.b.i	1.246	0,90%	1.258	0,73%
Taxa de gestão		125	0,09%	191	0,11%
Auditoria		118	0,08%	126	0,07%
Repasse - Multioffices 2		113	0,08%	-	0,00%
Cetip/Selic		3	0,00%	-	0,00%
Laudo de Avaliação		-	0,00%	39	0,02%
Não Circulante		-	0,00%	14.211	66,58%
Valores a pagar		-	0,00%	14.211	66,58%
Certificado de recebíveis imobiliários	5.c	-	0,00%	14.211	66,58%
Total passivo		84.094	60,57%	131.160	75,96%
Patrimônio líquido	9	138.826	100,00%	172.658	100,00%
Cotas integralizadas - PJ		176.457	127,11%	175.657	101,74%
Custos relacionados a emissão de cotas		(959)	-0,69%	(959)	-0,56%
Prejuízo acumulado		(36.671)	-26,42%	(2.039)	-1,18%
Total do passivo e patrimônio líquido		222.920	160,57%	303.818	175,96%

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 2024 e de 2023

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento		(21.661)	24.797
Rendas com receitas de alugueis	5.b	12.991	21.097
Resultado com ajuste ao valor justo	5.a.iv	(17.663)	14.762
Resultado na venda de imóveis	5.a.ii	(12.774)	(6.604)
Comissões - venda de imóveis		(3.418)	-
Despesas com manutenção e conservação de imóveis	5.a.v	(797)	(4.458)
Resultado líquido das propriedades de investimento		(21.661)	24.797
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	5.c	(9.992)	(16.453)
Resultado com operação com Certificados de Recebíveis Imobiliários		(12.113)	(16.453)
Outras despesas/receitas		2.121	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		(9.992)	(16.453)
Outros ativos financeiros			
Resultado de conta centralizadora		568	1.294
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.b	197	521
Reversão de provisões operacionais	6	166	-
Despesas tributárias		(96)	(311)
Resultado líquido de outros ativos financeiros		835	1.505
Outras receitas/despesas	11	(3.814)	(3.559)
Taxa de gestão		(2.399)	(2.473)
Taxa de administração		(600)	(95)
Auditoria externa		(240)	(253)
Taxa de custódia		(191)	(80)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(128)	(201)
Serviços técnicos especializados		(97)	-
Taxa de controladoria		(96)	(102)
Advogados		(63)	(227)
Taxas de administração da securitizadora de CRI		-	(128)
Resultado líquido do exercício		(34.632)	6.290
Quantidade de cotas		1.941.019	1.932.221
Resultado líquido por cotas (em reais)		(17,84)	3,26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Custos relacionados à emissão	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	9	170.977	(954)	(8.329)	161.693
Integralização de cotas no exercício	9.i	4.680	-	-	4.680
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	9.ii	-	(5)	-	(5)
Resultado líquido do exercício		-	-	6.290	6.290
Saldo em 31 de dezembro de 2023	9	175.657	(959)	(2.039)	172.658
Integralização de cotas no exercício	9.i	800	-	-	800
Resultado líquido do exercício		-	-	(34.632)	(34.632)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	9	176.457	(959)	(36.671)	138.826

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)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	197	411
Despesas tributárias	(96)	(311)
Recebimento de aluguéis	14.251	21.249
Comissão por venda de imóvel	325	(1.477)
Auditoria	(123)	(127)
Taxa de gestão	(2.465)	(2.407)
Manutenção e conservação de imóveis	799	(4.419)
Taxas administrativas da securitizadora	(11)	(128)
Taxa de administração	(600)	(95)
Advogados	(63)	(227)
Taxa de controladoria	(96)	(102)
Taxa de custódia	(191)	(80)
Consultoria imobiliária	(483)	-
Repasse - Multioffices 2	(35.317)	(29.028)
Recebimento em garantia de clientes	-	110
Demais recebimentos e pagamentos	(2.234)	(291)
Caixa líquido das atividades operacionais	(26.107)	(16.922)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de imóveis	87.648	53.700
Recebimentos / (pagamentos) em conta centralizadora	(5.510)	901
Caixa líquido das atividades de investimento	82.138	54.601
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	800	4.680
Amortização de principal e juros de CRI	(59.170)	(42.217)
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(5)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(58.370)	(37.542)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	(2.339)	138
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.967	2.829
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	628	2.967
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.339)	138

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 indeterminado, 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 é 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.

Conforme fato relevante com data em 30 de dezembro de 2024, o Fundo em atendimento ao previsto no artigo 29 do “Anexo Complementar VI - Regras e Procedimentos para Fundos de Investimento Imobiliário do Manual de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (Anexo VI)”, passará a ser classificado como “Multiestratégia”, com a subclassificação “Multiestratégia”, tipo de gestão “Gestão Ativa” e critério de classificação “Multicategoria” de acordo com o previsto no art. 27 da referida norma.

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.

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.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 05 de maio de 2025.

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

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Valorização a valor justo e Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa, na Demonstração do resultado.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. *Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial*

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

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 é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

ii. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

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

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
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 pelas cotas de fundo de investimento cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

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, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários.

e) Propriedades para investimento

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.

f) Rendas de aluguéis

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

g) 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.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

i) Lucro/(prejuízo) por cota

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	2024	2023
Bancos	1	2
Cotas de fundos de investimento (i)	627	2.965
Total	628	2.967

i) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2024			2023		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
FIC FI RF Oliveira DI	394.341	1,59	627	2.069.754	1,44	2.965
Total	394.341		627	2.069.754		2.965

b. Cotas de fundo de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de cotas de fundo de renda fixa estão assim representados:

Fundos de Investimento	2024			2023		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	70.574	17,69	1.246	78.731	15,99	1.258
Total	70.574		1.246	78.731		1.258

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 2024 e 2023

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:

Descrição	Matrícula	Descrição	2024	2023
Barra Funda	78.447	Um edifício	85.806	105.537
Santo Antônio	335.981	Conjunto 1	3.777	3.696
Santo Antônio	335.982	Conjunto 2	3.777	3.696
Santo Antônio	335.983	Conjunto 11	3.950	3.865
Santo Antônio	335.984	Conjunto 12	3.950	3.865
Santo Antônio	335.985	Conjunto 21	3.950	3.865
Santo Antônio	335.986	Conjunto 22	3.950	3.865
Santo Antônio	335.987	Conjunto 31	3.950	3.865
Santo Antônio	335.988	Conjunto 32	3.950	3.865
Bolsa RJ	40.405	Sala 502	10.915	10.526
Bolsa RJ	40.407	Sala 602	10.915	10.526
Bolsa RJ	40.404	Sala 501	7.407	7.144
Bolsa RJ	40.406	Sala 601	7.407	7.144
Bolsa RJ	40.465	Garagem 1 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.466	Garagem 2 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.467	Garagem 3 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.468	Garagem 4 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.469	Garagem 5 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.470	Garagem 6 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.471	Garagem 7 - 2º subsolo	152	146
Bolsa RJ	40.472	Garagem 8 - 2º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.473	Garagem 9 - 2º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.474	Garagem 10 - 2º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.509	Garagem 1 - 3º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.510	Garagem 2 - 3º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.511	Garagem 3 - 3º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.512	Garagem 4 - 3º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.513	Garagem 5 - 3º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.514	Garagem 6 - 3º subsolo	151	146
Bolsa RJ	40.515	Garagem 7 - 3º subsolo	151	146
Alexandre Dumas	214.549	Um edifício	-	60.651
São Pedro	283.131	Um edifício	-	30.954
Total			156.278	265.546

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel Barra Funda

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

Imóvel Bolsa RJ

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

Imóvel Santo Antônio

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

ii. Venda de imóveis

Imóvel Alexandre Dumas

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

Conforme escritura de compra e venda de imóvel com assinatura em 22 de novembro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel pelo valor R\$ 65.000, os quais foram pagos da seguinte forma: R\$ 5.000 em uma única parcela, paga em 03 de outubro de 2024, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, para a conta destino de titularidade de OPEA CAPITAL S.A e (b) R\$60.000, mediante a emissão e entrega de 01 (uma) nota promissória recebida em caráter pro soluto, com vencimento à vista. O Fundo recebeu R\$ 47.330 via caixa e reconheceu R\$ 12.669 como prejuízo por antecipação de crédito.

Imóvel São Pedro

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

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 13 de novembro de 2023 houve a seguinte deliberação: Os Quotistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições, resolveram por aprovar a venda do Imóvel, nos termos da minuta do memorando de entendimento para venda e compra do edifício São Pedro, pelo valor fixo de R\$ 26.500, sendo R\$ 27.500 menos o valor de 3,64% relativos à taxa de corretagem, em parcela única, a ser efetivada no momento da assinatura a Escritura, após a conclusão de Due diligence a ser realizada pela compradora.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel Indaiatuba

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

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 2024

Baixa do imóvel	(91.605)
Prejuízo por antecipação de crédito	(12.669)
Comissão sobre venda	3.418
Comissão sobre venda	(3.418)
Valor da venda	91.500
Resultado na venda	(12.774)

Composição da venda 2023

Baixa do imóvel	(58.827)
Despesa de comissão com venda	(1.477)
Valor da venda	53.700
Resultado na venda	(6.604)

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”;

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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 259ª E 260ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO (IF 19L0882397 E 19L0882419) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“AGT I”), 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:

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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 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;

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

o) Em 22 de janeiro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel São Pedro, onde foi realizado o repasse para o MO2 no montante de R\$ 10.828 para amortização do saldo devedor dos CRIs.

p) Em 25 de outubro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel Alexandre Dumas, onde foi realizado o repasse para o MO2 no montante de R\$ 19.090 para amortização do saldo devedor dos CRIs.

q) No exercício findo em 31 dezembro de 2024, o Fundo realizou outros repasses para o MO2 no montante de R\$ 5.512.

O Fundo recebeu o montante de R\$ 113 referente ao repasse realizado pelo MO2.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu uma desvalorização com base no laudo de avaliação, no montante de R\$ 17.663 (2023: valorização de R\$ 14.762) apropriados como ajuste ao valor justo das propriedades para investimento e registrado na demonstração dos resultados na rubrica “Resultado com ajuste ao valor justo”.

2024						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Barra Funda	31/10/2024	9,00%	8,50%	20,90%	(1)	(1) e (2)
Bolsa RJ	31/10/2024	9,75%	9,25%	20,90%	(1)	(1) e (2)
Santo Antônio	31/10/2024	8,75%	8,25%	34,30%	(1)	(1) e (2)

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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)

(*) Os laudos foram emitidos em 31 de outubro de 2024 e aprovados pela Administradora. (2023: emitidos entre 20 e 24 de outubro de 2023 e aprovados pela). 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 2024 e 2023.

Avaliadores

(1) A Newmark, empresa contratada para 2024 e 2023, 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 (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 têm 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 explicação 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 nº 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 estimação 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 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis acabados para renda
Saldo em 31.12.2022	309.611
Ajuste ao valor justo	14.762
Receita de Venda	(53.300)
Desvalorização na Venda	(5.127)
Saldo em 31.12.2023	265.546
Venda	(91.605)
Valor justo	(17.663)
Saldo em 31.12.2024	156.278

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2024	2023
Saldo inicial	1.562	1.714
(+) Rendas de aluguéis	12.991	21.097
(-) Recebimento de aluguéis	(14.251)	(21.249)
Saldo final	302	1.562

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Faixa de vencimento	2024	2023
A vencer	302	1.562
Total	302	1.562

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foi constituída provisão para perdas esperadas, em função de análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo.

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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024	2023
Saldo inicial	1.258	1.148
(+/-) Depósitos/(resgates) de caução	(12)	(16)
(+/-) Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	-	126
Saldo final	1.246	1.258

c) Certificados de recebíveis imobiliários

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo da sua vida útil remanescente. No caso do instrumento de taxa fixa, a taxa 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 2024 e de 2023 está apresentada da seguinte forma:

Certificados de recebíveis imobiliários	2024	2023
Custo amortizado		14.593
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Custo amortizado	82.489	114.953
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue a movimentação do CRI:

	2024	2023
Saldo inicial	129.546	155.310
(+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	12.113	16.453
(-) Amortização de principal e juros (*)	(59.170)	(42.217)
Saldo final	82.489	129.546

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

As características dos CRI estão apresentadas a seguir:

Código	Emitente	Quantidade	Data de Emissão	Data de Vencimento	Índice de correção	2024	2023
19L0882396	RB Capital Securitizadora	83.975	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 5,55% a.a.	43.627	68.554
19L0882417	RB Capital Securitizadora	74.578	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 7,55% a.a.	38.862	60.992
Total		158.553				82.489	129.546

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”).

6 Reversão de provisões operacionais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a reversão do montante de R\$ 865, conforme demonstrado na demonstração dos resultados, na rubrica “Reversão de provisões operacionais”. Segue abaixo composição:

Despesa	2024
Auditoria (i)	166
Aluguéis (ii)	(1.031)
Total	(865)

(i) Houve baixa da provisão de auditoria referente ao exercício 2023.

(ii) Houve baixa da provisão de aluguéis referente ao exercício 2023.

7 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 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.

(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.

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

9 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024, foi subscrito e integralizado o total de 8.798 cotas no montante de R\$ 800 (2023: 51.478 cotas no montante de R\$ 4.680).

ii. *Custos relacionados à emissão de cotas*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não reconheceu custos relacionados à emissão de cotas, conforme demonstrado na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido. (2023: R\$ 5)

Segue a seguir a composição destes custos:

	2024	2023
Saldo inicial	959	954
Custos apropriados	-	5
(+) Comissões	-	5
Saldo final	959	959

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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024 e 2023, 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 depositas em depósito exclusivo em bolsa, porém, não possui autorização para negociação destas. Não houve negociação de cotas nos anos de 2024 e 2023.

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.

	2024	2023
(Prejuízo) Lucro líquido contábil	(34.633)	6.290
(-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	17.663	(14.762)
(+/-) Reversão de provisões operacionais	(166)	-
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(12.954)	152
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(51.525)	4.986
Lucro conforme regime de caixa	(81.615)	(3.334)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
Percentual distribuído	0%	0%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024.

Valor da cota e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2024	R\$ 71,52	(20,06%)
31 de dezembro de 2023	R\$ 89,35	3,89%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 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.

11 Encargos do Fundo

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

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 2024 e 2023****Em milhares de reais, exceto quando especificado**

	2024		2023	
	R\$		R\$	
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	2.399	1,61%	2.473	1,58%
Taxa de administração	600	0,40%	95	0,06%
Auditoria externa	240	0,16%	253	0,16%
Serviços técnicos especializados	97	0,07%	0	0,00%
Taxa de custódia	191	0,13%	80	0,05%
Taxa de controladoria	96	0,06%	102	0,06%
Advogados	63	0,04%	227	0,14%
Outras receitas/(despesas) operacionais	128	0,09%	201	0,13%
Taxas de administração da securitizadora de CRI	-	0,00%	128	0,08%
Total	3.814	2,56%	3.559	2,26%
Patrimônio líquido médio	148.980.		156.588	

a) Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante

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

(i) 0,15% ao ano são devidos pelo Fundo à administradora pelos serviços de administração do Fundo, incidentes sobre (i.1) o patrimônio líquido do Fundo; ou, a partir da alteração do regulamento do Fundo em 19 de março de 2021, conforme nota explicativa nº 11.c, (i.2) quando o Fundo deixou de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados e as cotas do Fundo passaram a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideram o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“base de cálculo da taxa de administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 mensais;

(ii) 0,04% ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, são devidos pelo Fundo ao custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 mensais;

(iii) 0,06% ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, são devidos pelo Fundo ao agente de controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4,5 mensais; e

(iv) O Fundo pagava à gestora uma remuneração mensal equivalente à 5% da receita de aluguéis, 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.

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.

Taxa de performance, ingresso e saída

Informar se há cobrança de taxa de performance, ingresso e saída.

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 (2023: R\$ 128, conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados do exercício na rubrica “Taxa de administração da securitizadora de CRI”).

12 Atos societários

a) Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2024 foi deliberado:

A venda de equipamentos hoje localizados no imóvel Barra Funda e que não serão utilizados pelo próximo locatário ou promitente comprador.

b) Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de setembro de 2024 foi deliberado:

A venda de equipamentos localizados no imóvel Alexandre Dumas e que não serão utilizados pelo próximo locatário ou promitente comprador.

c) Em assembleia geral extraordinária realizada em 26 de abril de 2024 foi deliberado:

A autorização para que a Administradora assine, em nome do Fundo, o memorando de entendimentos presente no Anexo I, referente a possível venda do Edifício Alexandre Dumas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Dumas, nº 2.051, objeto da matrícula nº 214.549, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área de terreno de 7.214,00m² e área construída de 10.948m² ("Imóvel"), e (ii) a venda do Imóvel, caso sejam superadas as etapas previstas no memorando de entendimentos.

d) Em assembleia geral extraordinária realizada em 18 de abril de 2024 foi deliberado:

Aprovar as contas e as demonstrações financeiras auditadas do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; (ii) Aprovar e ratificar a celebração, pela Gestora e/ou Administradora, em nome do Fundo, de todos os documentos da operação mencionada acima, notadamente os listados no Anexo II; (iii) Aprovar e ratificar as duas Reformatações ocorridas na operação, conforme descrito no Histórico da Operação.

e) 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.

f) 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- g) 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

13 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.

14 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%.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	Tipo de transação	2024	2023
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	600	95
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	96	102
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	191	80
			Passivo	-	-
Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	2.339	2.473
			Passivo	125	191

16 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 BDO auditores independentes, 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.

17 Outras informações

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

18 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.

19 Eventos subsequentes

Em ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 31 de janeiro de 2025 houve as seguintes deliberações:

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) A assinatura do Aditamento, considerando que prazo inicial de vigência do MOU foi prorrogado até 21/12/2024, de comum acordo entre as partes, sendo que, tal prorrogação foi formalizada por meio de notificações, é de interesse mútuo das Partes ajustar as bases negociais para celebração do contrato, razão pela qual decidem realizar, dentre outras adequações, certas alterações no que diz respeito às condições relativas ao (f.1) Prazo de Vigência, (f.2) Preço, (f.3) Condições Precedentes, (f.4) celebração do contrato, e (f.5) lavratura da Escritura; e (ii) A possível a venda do Imóvel, nos termos descritos no Aditamento.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17