

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (34.847.063/0001-08)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento do Fundo)
e relatório do auditor independente**



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

Shape the future
with confidence

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento do Fundo), 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, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário para o período de 1º janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Encerramento das atividades do Fundo de Investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, o Fundo teve a totalidade de suas cotas resgatadas em 21 de fevereiro de 2025 e através do Termo de Encerramento datado do dia 14 de novembro de 2024, a Administradora do Fundo deliberou pelo encerramento das operações do Fundo, sendo sua liquidação efetivada em 21 de fevereiro de 2025. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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



Shape the future
with confidence

opinião separada sobre esses assuntos. Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



Shape the future
with confidence

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de liquidação considerando o pressuposto da não continuidade operacional. Adicionalmente avaliamos a adequação das divulgações relacionadas à base contábil de liquidação e as razões para a sua utilização. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 27 de agosto de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

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

	Nota	01/01/2025 a 21/02/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.1 (a)	347
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.1 (a)	(14.237)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.1 (a)	13.358
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (b)	(2.208)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (b)	3.151
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	5.1 (c)	9.217
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	5.1 (c)	(10.112)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		(1)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(485)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		67
Taxa de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		(1)
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		10
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(38)
		38
Despesas operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(110)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(49)
		(159)
Prejuízo líquido do período		(606)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	15.180.540
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(0,04)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		-

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2024		151.086	-	(6.386)	(30.984)	113.716
Amortização de cotas	8.3	-	(113.110)	-	-	(113.110)
Prejuízo líquido do período		-	-	-	(606)	(606)
Em 21 de fevereiro de 2025		151.086	(113.110)	(6.386)	(31.590)	-

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Notas	01/01/2025 a 21/02/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		67
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		10
Pagamento de fiscalização CVM		(20)
Pagamento de taxa de administração		(189)
Pagamento de consultoria e auditoria		(49)
Pagamento de custódia		(3)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(681)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(39)
Caixa líquido das atividades operacionais		(904)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.1 (a)	347
Venda/(Aquisição) de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.1 (a)	(2.116)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (b)	453
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (b)	656
Venda/(Aquisição) de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (b)	3.010
Liquidação de empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		(1.354)
Venda de letras financeiras do tesouro (LFT)		2.336
Caixa líquido das atividades de investimento		3.332
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas integralizadas	8.3	(6.048)
Rendimentos distribuídos	7	(1.214)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(7.262)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(4.834)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		4.834
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		-

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de janeiro de 2010 e o início de suas atividades em 13 de março de 2020.

O objeto do Fundo era aplicar em Ativos Alvo, sendo primordialmente (i) Cotas de FIL, (ii) CRI; (iii) LCI (iv) LIG; (v) os certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 84; (vi) e quaisquer outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, objetivando a valorização e a rentabilidade das Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

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

Através do Termo de Apuração da Consulta Formal iniciado em 14 de novembro de 2024, finalizado em 29 de novembro de 2024 e divulgado em 02 de dezembro de 2024, foi aprovada a aplicação da totalidade dos ativos que compunham a integralidade da carteira do Fundo para realizar a subscrição na 3ª (terceira) emissão de fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pelo gestor, qual seja, o ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("ALZC") que seria objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta ALZC" e "Novas Cotas", respectivamente). As Novas Cotas do ALZC seriam emitidas por preço de emissão a ser definido no âmbito da Oferta ALZC, e seria fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas ALZC, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do ALZC e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do ALZC; (iii) ou o valor de mercado das cotas do ALZC já emitidas. As Novas Cotas ALZC seriam subscritas e integralizadas pelo Fundo com ativos, quais sejam: certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundo de investimento imobiliário ("FII"), cotas de Fundos de Renda Fixa, bem como demais ativos que compunham a integralidade da carteira do Fundo ("Outros Ativos" e, quando em conjunto com CRI e FIL, os "Ativos") pelo seu valor de mercado, que também correspondia ao valor utilizado para cálculo do patrimônio líquido do Fundo, a ser devidamente publicado pela Administradora em comunicado ao mercado ("Operação"). A referida Operação caracterizava potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472.

Foi aprovada também a dissolução e liquidação do Fundo, em até 90 dias contados a partir desta data, observado que a liquidação do Fundo foi realizada mediante a partilha do patrimônio do Fundo aos cotistas, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo. A data efetiva da liquidação do Fundo foi em 21 de fevereiro de 2025 ("data de encerramento das atividades do Fundo").

Conforme Fato Relevante divulgado em 13 de fevereiro de 2025, o montante proveniente dos recursos em caixa, descontados os custos relacionados ao encerramento do Fundo totalizou R\$ 0,40 por cota ("Amortização de Caixa"). Desta forma, o valor patrimonial final amortizado e considerado para fins de cálculo de imposto devido por cada investidor, é de R\$ 7,45 por cota. Este valor considera a Amortização de Caixa e a amortização de cotas do ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO com base no fator de proporção de R\$ 0,072 de cotas do ALZC para cada uma cota do ALZM.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3, no entanto para viabilizar os procedimentos de liquidação do Fundo, as negociações de Cotas do ALZM11 foram suspensas a partir do pregão do dia 23 de dezembro de 2024 no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), não podendo mais serem negociadas, conforme Fato Relevante divulgado em 13 de dezembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 sem comparação com o período anterior, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 21 de fevereiro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de agosto de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria incluía 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 eram 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 representavam dívida para o emissor, rendiam 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 eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação eram 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 era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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 ao valor justo eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários eram 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 eram aplicados.

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

3.3.2 Cotas de fundos multimercado

a) As cotas de fundos de investimento multimercado eram 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 eram aplicados.

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeira do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

. Provisões: saldos credores que cobriam 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 fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estivessem totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, fosse 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 eram apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

1) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, na Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentavam 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, era 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 poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que poderiam comprometer a sua capacidade de pagamento, podiam 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, poderiam 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 modificassem a ordem atual e influenciassem 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, poderiam 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 poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava 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 poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem 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 viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores poderia 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 poderiam 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 estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava 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 poderia 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 não podia ser alcançada em tempo razoável, o que poderia 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 integravam a carteira do Fundo, podia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRIs no mercado secundário poderiam ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicava recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitava-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 eram uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentavam volumes significativos de recursos, seus investidores podiam ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor devia observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que podia 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 adquiria as Cotas do Fundo devia estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

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

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.847.063/0001-08

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeira do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolviam 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 utilizava 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 mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha 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 mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estavam representadas por:

5.1 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários eram classificadas como ativos financeiros para negociação e eram 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 possuíam cotação na B3, o Fundo contabilizava estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Movimentação do período

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(2.400)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	49.637
Venda/(Aquisição) de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	2.116
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(14.237)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	13.358
Aporte por ativos com recebimento de cotas do Fundo Imobiliário Alianza Crédito Imobiliário - Nota 5.1 (b)	49.124
Aporte por ativos com recebimento de cotas do Fundo Imobiliário Alianza Crédito Imobiliário - Nota 5.1 (c)	7.064
Amortização por meio da entrega de ativos - Nota 8.3	(107.062)
Saldo em 21 de fevereiro de 2025	-

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendiam os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	347
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(347)
Saldo em 21 de fevereiro de 2025	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, com amortizações de juros, atualização monetária e principal, eram 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 estava baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considerava as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no período estava descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	52.300
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.010)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.151
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(2.208)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(453)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(656)
Aporte por ativos com recebimento de cotas do Fundo Imobiliário Alianza Crédito Imobiliário - Nota 5.1 (a)	(49.124)
Saldo em 21 de fevereiro de 2025	-

(c) Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)

Cotas da Alianza Offices Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado, administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A. e gerido pela Alianza Gestão de Recursos Ltda. O Fundo tinha como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimento em parcela preponderante de seu patrimônio em cotas de emissão de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) geridos pela Gestora.

A movimentação ocorrida na conta no período estava descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.959
Aporte por ativos com recebimento de cotas do Fundo Imobiliário Alianza Crédito Imobiliário - Nota 5.1 (a)	(7.064)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	(10.112)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	9.217
Saldo em 21 de janeiro de 2025	-

6. Encargos e taxa de administração e performance

Taxa de administração	110
	110

O Fundo tinha uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,80% ao ano, sujeita aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tivessem integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia previsse critérios de inclusão que considerassem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerassem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Deveria ser pago ao Administrador, pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de R\$ 15. Os valores acima eram atualizados anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), ou índice que viesse a substituí-lo, a partir do mês de setembro de 2022.

A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deveria ser provisionada diariamente sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme fosse o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deveria ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Além da Taxa de Administração, seria devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% do que excedesse a 100% da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a qual seria provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorresse a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através da fórmula descrita no regulamento do Fundo.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento do Fundo), o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderia, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tivesse sido pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir era calculado como segue:

Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 34.847.063/0001-08
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeira do período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos	01/01/2025 a 21/02/2025
Prejuízo líquido do período	(606)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	2.661
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs	(13.358)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado - FIM	(9.217)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(3.151)
Outras obrigações	(24)
(Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(23.695)
(Prejuízos) Rendimentos declarados	(23.695)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício (*)	1.214
Rendimentos líquidos pagos no exercício	1.214
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	0,08
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

(*) O pagamento de rendimentos a distribuir referente a exercícios anteriores foram realizados em Janeiro 2025.

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

21/02/2025	
Quantidade	R\$
15.180.540	151.086
15.180.540	151.086
	9,95

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, caso entendesse pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderia deliberar por realizar novas emissões das Cotas, bem como a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não previsses a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Em 12 de maio de 2021, encerrava-se a oferta pública da terceira emissão de cotas do Fundo, na qual eram subscritas e integralizadas 324.068 novas cotas ao preço unitário de R\$ 104,47, perfazendo o montante de R\$ 33.855.

Através de Fato Relevante publicado em 30 de outubro de 2023, era divulgado que no fechamento do mercado do dia seguinte seria efetivada a incorporação pelo Fundo do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 32.400.264/0001-29 ("QAMI11" ou "Fundo Incorporado") ("Incorporação"). Para a Incorporação, era considerada a posição de cotistas no dia 27 de outubro de 2023, de forma que, desde o pregão do dia 30/10/2023 as cotas do QAMI deixaram de ser negociadas na B3. A Incorporação levava em conta a relação de troca de cotas de emissão do Fundo e do Fundo Incorporado, bem como o critério para sua definição, de modo que cada cota do Fundo Incorporado era substituída e convertida em 1,03 cotas do Fundo. A relação de troca considerava o valor de R\$ 94,51 por cota do Fundo Incorporado e o valor de R\$ 91,60 por cota do Fundo ("Relação de Troca"). Foram incorporadas 801.398 cotas ao valor total de R\$ 75.761.

Conforme Ato do Administrador publicado em 21 de dezembro de 2023, era aprovado o desdobramento das cotas, segundo a razão de 1:10 (um para dez), a ser realizado no fechamento dos mercados de 27 de dezembro de 2023 ("Data Base" e "Desdobramento", respectivamente), de forma que: (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente detida, conforme respectivas posições de custódia, no fechamento dos mercados da Data Base seriam atribuídas aos respectivos titulares, 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passariam a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 28 de dezembro de 2023, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento seriam creditadas aos respectivos titulares até o dia 03 de janeiro de 2024. Esclarecia-se, por fim, que previamente ao Desdobramento, o Fundo contava com 1.518.054 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passaria a contar com 15.180.540 (quinze milhões, cento e oitenta mil e quinhentos e quarenta) cotas no total.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento do Fundo), não havia emissão de novas cotas.

8.3. Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicaria na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 21 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal concluída em 29 de novembro de 2024 e divulgada em 02 de dezembro de 2024 e divulgação do Fato Relevante em 13 de fevereiro de 2025, realizada por meio da entrega de ativos no montante de R\$ 107.062 e de recursos remanescentes integrantes do caixa do Fundo aos cotistas no montante de 6.048.

8.4 Gastos com colocação de cotas

21/02/2025
6.386
6.386

Gastos com colocação de cotas

No período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento do Fundo), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

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 houvesse, poderia ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entendia-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referiam aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência seriam aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderiam ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, seria procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de encerramento do Fundo), o Fundo não constituiu ou reverteu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do período	(606)
Patrimônio líquido inicial	113.716
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,53%

(*) Apurava-se considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo.

10. Encargos debitados ao Fundo

01/01/2025 à 2/21/2025	
Valores	Percentual
110	0,19%
49	0,09%
159	0,28%
	56,602

Taxa de administração
Outras Despesas/(receitas) operacionais

Patrimônio líquido médio do 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, dispunha que: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitavam-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, sujeitavam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficavam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas fossem 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 havia 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 fosse possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo eram prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizava transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (a), 5.2 (c), 6 e 13.
15. Outras informações

15.1

Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 21 de fevereiro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

15.2

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, 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 mantinha serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetuava a divulgação destas informações em seu site.

15.3

Durante o período findo em 21 de fevereiro de 2025, não havia alterações no regulamento do Fundo.

15.4

A CVM publicava a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações, que dispunham 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 entravam 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 publicava a Resolução CVM nº 184/2023, que dispunha sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII, sendo certo que esta Administradora seguia acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- Vanessa Oliveira

Contadora

CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti

Diretor

CPF: 016.697.087-56
- * * *