

# **Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

**(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 31 de dezembro de 2022  
e relatório do auditor independente**

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

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

### **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 contábeis”. 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 – Reapresentação das demonstrações financeiras**

Chamamos a atenção à nota explicativa 2 às demonstrações financeiras, que descreve que, em 31 de março de 2023, emitimos relatório de auditoria contendo opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 do Fundo, em razão de não ter sido possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores atualizados dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2022. Subsequentemente à data de emissão de nosso relatório original sobre essas demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo nos disponibilizou evidências de auditoria apropriadas e suficientes relacionadas a esses investimentos, que ora estão sendo reapresentadas. Consequentemente, a ressalva relacionada com o referido assunto, contida em nosso relatório anteriormente emitido, não é mais necessária e, portanto, nosso novo relatório, que substitui o anterior, não contém qualquer modificação.

## **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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 43.202 mil, representava 67,53% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, quando disponíveis, ou no valor patrimonial da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos, bem como análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 15.623 mil representava 24,42% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira durante período e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1 de janeiro de 2022 a 31 de agosto de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu os relatórios de auditoria, em 4 de abril de 2022 e 13 de janeiro de 2023, respectivamente, com opiniões sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

## **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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 concluímos 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 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou



quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de abril de 2023.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rui Borges', is written over a faint, circular watermark or background graphic.

Rui Borges  
Contador CRC SP-207135/O

**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Alianza FOF 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)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>%PL</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>%PL</b>
<b>Circulante</b>					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	2.006	3,14%	5.675	7,91%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	<b>5.2</b>	15.623	24,42%	-	0,00%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)	<b>5.2</b>	43.202	67,53%	66.166	92,24%
Cotas de Fundo de Investimento Multimercado (FIM)	<b>5.2</b>	4.191	6,55%	-	0,00%
Outros valores a receber		2	0,00%	2	0,00%
		<b>65.024</b>	<b>101,65%</b>	<b>71.844</b>	<b>100,15%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>65.024</b>	<b>101,65%</b>	<b>71.844</b>	<b>100,15%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	1.009	1,58%	-	0,00%
Impostos e contribuições a recolher	<b>11</b>	1	0,00%	38	0,05%
Provisões e contas a pagar		44	0,07%	70	0,10%
		<b>1.054</b>	<b>1,65%</b>	<b>108</b>	<b>0,15%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.054</b>	<b>1,65%</b>	<b>108</b>	<b>0,15%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	70.946	110,91%	70.946	98,90%
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(2.007)	-3,14%	(2.007)	-2,80%
Lucros/prejuízos acumulados		(4.969)	-7,77%	2.797	3,90%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>63.970</b>	<b>100,00%</b>	<b>71.736</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>65.024</b>	<b>101,65%</b>	<b>71.844</b>	<b>100,15%</b>

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



**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	1.149	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	(134)	-
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	5.2 (c)	(2.209)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2 (a)	7.248	4.409
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2	734	2.563
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	5.2	(4.672)	(251)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	10	(200)	(59)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>1.916</b>	<b>6.662</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		648	309
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(146)	(70)
		<b>502</b>	<b>239</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesa de consultoria	6 e 10	(1)	(85)
Despesa legais	10	(28)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	10	(22)	(42)
Taxa de administração	6 e 10	(573)	(424)
Taxa de performance	6 e 10	-	(253)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(69)	(82)
		<b>(693)</b>	<b>(886)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>1.725</b>	<b>6.015</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<b>691.192</b>	<b>691.192</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>2,50</b>	<b>8,70</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>92,55</b>	<b>103,79</b>

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

**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>37.091</b>	<b>(84)</b>	<b>5.065</b>	<b>42.072</b>
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	33.855	-	-	33.855
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(1.923)	-	(1.923)
Lucro líquido do exercício		-	-	6.015	6.015
Rendimentos apropriados	7	-	-	(8.283)	(8.283)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>70.946</b>	<b>(2.007)</b>	<b>2.797</b>	<b>71.736</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	1.725	1.725
Rendimentos apropriados	7	-	-	(9.491)	(9.491)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>70.946</b>	<b>(2.007)</b>	<b>(4.969)</b>	<b>63.970</b>

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

**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Pagamento de despesas de consultoria		(1)	(85)
Pagamento de taxa de performance		-	(312)
Pagamento de despesas legais		(28)	-
Pagamento de taxa de administração		(577)	(401)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(254)	243
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(37)	(70)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(897)</b>	<b>(625)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		648	309
Aquisição de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)		(6.400)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		7.248	4.193
Venda/(Aquisição) de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	<b>5.2 (a)</b>	19.026	(31.763)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	<b>5.2 (b)</b>	924	-
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	<b>5.2 (b)</b>	562	-
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	<b>5.2 (b)</b>	(16.094)	-
IRRF sobre ganho de capital		(95)	(661)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>5.819</b>	<b>(27.922)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Cotas de investimentos integralizadas		-	33.855
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas		-	(1.923)
Rendimentos distribuídos	<b>7</b>	(8.592)	(8.283)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(8.592)</b>	<b>23.649</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(3.670)</b>	<b>(4.898)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>		<b>5.676</b>	<b>10.574</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>		<b>2.006</b>	<b>5.676</b>

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

## Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 1. Contexto operacional

O Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. até 31 de agosto de 2022, data em que foi transferido para a administração da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, através de Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas, realizada em 19 de agosto de 2022, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 5 de setembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, 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 é 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 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (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 tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

ALZM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	88,78
Fevereiro	92,55
Março	95,00
Abril	93,40
Maió	86,23
Junho	92,00
Julho	90,02
Agosto	90,15
Setembro	94,37
Outubro	94,12
Novembro	92,00
Dezembro	86,32

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável. Em 31 de março de 2023, o auditor emitiu relatório do auditor independente contendo opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 do Fundo, por não ter sido possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores atualizados dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, dessa forma, subsequentemente a Administradora do Fundo disponibilizou evidências de auditoria apropriadas e suficientes, nesse contexto o auditor independente reemitiu sua opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 06 de abril de 2023.

#### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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.

#### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

#### 3.2 Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

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

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros para negociação (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.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

###### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são 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. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

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

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

#### 3.3.2 Cotas de fundos multimercado

a) As cotas de fundos de investimento multimercado são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

#### 3.3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### 3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

### 3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

## Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV - CNPJ: 69.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### 3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

### 3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

### 3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

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

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

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

#### 4.1.5 Risco de mercado

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

#### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

#### 4.1.7 Risco tributário

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

#### 4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

## 4.2 Gerenciamento de riscos

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

### 4.2.1 Risco de crédito

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

### 4.2.2 Risco de liquidez

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

### 4.2.3 Risco de mercado

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

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

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 5.1 De caráter não imobiliário

- Cotas do Itaú Soberano Simples LF FICFI
- Cotas do Itaú REF DI VIP FIC FI
- Cotas do Itaú Top DI FICR

	31/12/2022	31/12/2021
(a) Cotas do Itaú Soberano Simples LF FICFI	219	5.675
(b) Cotas do Itaú REF DI VIP FIC FI	467	-
(c) Cotas do Itaú Top DI FICR	1.320	-
	<b>2.006</b>	<b>5.675</b>



**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	31/12/2021		Valor de cota	Total
			Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas		
Stg Cap Rec Pui Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	20,40%	59.000	100,00	5.900
Miêto Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	6,04%	56.400	86,04	4.853
Riza Akin Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	2,18%	65.475	94,37	4.473
Fundo De Cri Fii (*) (**)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,79%	48.401	89,00	4.308
More Cri Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	5,26%	41.000	100,19	4.108
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	2,75%	47.565	85,90	4.086
Fundo De Investimento Imobiliário Green Towers	Não	Lajes Corporativas	0,36%	42.810	89,47	3.830
Alianza Real Estate II Fii (a)	Não	Híbrido	2,47%	2.506	1.386,84	3.476
Ouinvest Jpp Fundo De Investimento Imobiliário – Fii	Não	Híbrido	1,09%	35.344	92,00	3.252
Pátria Logística Fii	Não	Logística	0,81%	40.319	74,94	3.022
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	0,18%	28.244	81,60	2.305
Quasar Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	2,81%	22.551	96,57	2.178
Galapagos Cri Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	2,20%	21.994	98,89	2.175
Jff Living Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Residencial	1,80%	27.037	77,00	2.082
Core Metropolis Fii (*)	Não	Híbrido	1,84%	15.000	102,81	1.542
Valora Hedge Fii	Não	Híbrido	0,46%	154.097	10,00	1.541
Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	0,07%	6.643	191,91	1.275
Tellus Properties Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	0,39%	16.283	75,20	1.224
Rb Capital Recebíveis Imobiliários Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	2,43%	11.713	84,00	984
Fii Xp Log	Não	Logística	0,03%	9.021	102,40	924
Polo Credito Imobiliário – Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,23%	8.758	96,00	841
Loft Loft II Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Residencial	0,09%	6.705	109,99	737
Plural Recebíveis Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,36%	7.656	92,98	712
Torre Almirante Fii (*) (**)	Não	Lajes Corporativas	0,51%	564	1.100,00	620
Vectis Juros Real Fundo De Investimento Imobiliário – Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,05%	5.994	98,95	593
Fii Rb Capital Office Income	Não	Lajes Corporativas	0,27%	10.150	55,89	567
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário-Fii	Não	Shoppings	0,03%	5.157	103,49	534
Santander Renda De Aluguéis Fii	Não	Híbrido	0,08%	7.456	70,97	529
Vbi Logístico Fii (*)	Não	Logística	0,04%	4.925	103,09	508
Fii Patria	Não	Lajes Corporativas	0,20%	7.000	64,66	453
Rbr Alpha Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	4.300	79,40	341
Js Real Estate Multigestão Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,02%	4.056	82,80	336
Vinci Instrumentos Financeiros Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,14%	3.878	76,50	297
More Fof Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,15%	3.449	76,00	262
Navi Total Re Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,27%	2.881	73,90	213
Rbr Log Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,03%	2.158	96,77	209
Mogno Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	2.400	68,00	163
Btgp Cred Imobil Fii (*) (**)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,03%	1.634	91,26	149
Bc Fund Fii (*) (**)	Não	Híbrido	0,01%	1.830	72,69	133
Fof Integ Bras Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,31%	2.059	59,76	123
Fundo De Investimento Imobiliário Via Parque Shopping	Não	Shoppings	0,02%	618	109,07	66
Fundo De Investimento Imobiliário Rio Negro	Não	Lajes Corporativas	0,03%	825	52,97	43
Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Logística	Não	Logística	0,02%	367	96,45	34
Sdi Rio Bravo Renda Logística - Fii	Não	Logística	0,00%	160	91,11	14
Cshg Real Estate - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Lajes Corporativas	0,00%	100	136,10	14
Fundo De Inv. Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Não	Lajes Corporativas	0,00%	100	139,00	14
Fii Tg Ativo Real	Não	Híbrido	0,00%	100	121,19	12
Devant Recebíveis Imobiliários Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	103	103,80	11
Hsi Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	100	96,20	10
Vbi Prime Fii (*)	Não	Lajes Corporativas	0,00%	100	95,00	10
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	91	105,55	10
Xp Malls Fii (*)	Não	Shoppings	0,00%	100	99,43	10
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Properties	Não	Outros	0,00%	100	78,31	8
Rio Bravo Renda Residencial Fii	Não	Híbrido	0,01%	110	65,00	7
Fundo De Investimento Imobiliário - Rec Renda Imobiliária	Não	Híbrido	0,00%	100	73,51	7
Fii Galapagos Fof (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,02%	77	73,60	6
Kinea Securities Fundo De Investimento Imobiliário – Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	50	100,81	5
Xp Industrial Fii	Não	Outros	0,00%	55	94,03	5
Cshg Logística - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Logística	0,00%	20	170,56	3
Barigui Rendimentos I Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	10	103,85	1
Bresco Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	0,00%	10	103,28	1
Btgp Logística Fii (*)	Não	Híbrido	0,00%	5	106,93	1
Af Invest Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imo	Não	Híbrido	0,00%	7	111,17	1
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Cn	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	102,25	1
Campus Faria Lim Fii (*)	Não	Outros	0,00%	5	106,99	1
Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	101,99	1
Habitat II - Fundo De Investimento Imobi	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	6	110,34	1
Fii Hectare Ce	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	126,15	1
Cshg Recebíveis Imobiliários Fundo De Invest Imobiliário Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	105,81	1
Cshg Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário Fii	Não	Híbrido	0,00%	5	118,24	1
Iridium Rec Imob Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	108,97	1
Fii Maxi Renda (*)	Não	Híbrido	0,00%	125	10,01	1
Rio Bravo Crédito Imob High Yield Fundo De Inv. Imob. - Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	102,00	1
Rbr Credito Imob Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	104,60	1
Fundo De Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Híbrido	0,00%	10	101,77	1
Valora Cri Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	7	101,90	1
Fator Veritas Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	104,90	1
Versalhes Recebíveis Imobiliários Fii	Não	Outros	0,00%	100	9,66	1
Af Invest Cri Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	98,20	-
Fii Autonomy	Não	Lajes Corporativas	0,00%	5	73,50	-
Banestes Recebíveis Imobiliários Fii	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	1	108,10	-
Bluemacaw Logística Fundo Investimento	Não	Outros	0,00%	5	93,60	-
Capitania Sec II Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	95,96	-
Vbi Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	0,00%	5	96,00	-
Rbr High Grade Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	98,95	-
Fundo De Invest Imob - Fii Rec Recebíveis Imobiliários	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	99,98	-
Tb Office Fii (*)	Não	Lajes Corporativas	0,10%	10.000	-	-
Urca Prime Renda FI Imobiliário	Não	Outros	0,00%	2	115,37	-
Valora Re II Fii (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	98,70	-
Fii Xp Crédito Imobiliário	Não	Títulos e Val. Mob.	0,00%	5	96,81	-
Xp Prop. Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Outros	0,00%	5	67,50	-
						<b>66.166</b>

**Legendas**

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(\*\*) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

(a) Cotas escriturais - Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

**Movimentação do exercício**

**Saldo em 31 de dezembro de 2020**

Aquisição/vendas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	36.591
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	31.773
Rendimentos com cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	2.211
	(4.409)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>66.166</b>
Aquisição/vendas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(19.026)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	734
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)	(4.672)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>43.202</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apurou um resultado de R\$ 7.248 (2021 - R\$ 4.409) provenientes dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários.

**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities, True Securitizadora e Vert Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

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

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	31/12/2022		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
					Data de Emissão	Data de Vencimento				
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0149980	(4)	n/a	4ª emissão; 331ª	06/08/2021	22/08/2024	IPCA + 9,00%	3.722	3.399	3.397
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	(4)	n/a	6ª emissão; 1ª série	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4,25%	3.080	3.111	3.176
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268267	(8)	n/a	6ª emissão; 2ª série	05/10/2022	24/10/2034	IPCA + 9,00%	2.563	2.532	2.482
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	(6)	n/a	1ª emissão; 441ª série	10/11/2021	10/11/2033	IPCA + 8,94%	2.315	2.499	2.374
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	(7)	n/a	24ª emissão; 2ª série	12/09/2022	11/04/2034	IPCA + 7,00%	2.038	1.959	1.990
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B017968	(3)	n/a	1ª emissão; 31ª série	15/02/2019	15/02/2029	CDIE + 1,97%	1.400	877	866
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0133907	(6)	n/a	1ª emissão; 219ª série	07/10/2019	24/10/2029	CDIE + 2,80%	1.100	842	838
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	(8)	n/a	6ª emissão; 1ª série	05/10/2022	24/10/2034	CDIE + 4,00%	508	500	500
								<b>16.726</b>	<b>15.758</b>	<b>15.623</b>

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True Securitizadora ([www.truesecuritizadora.com.br.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br.com.br)), Vert Companhia Securitizadora ([www.vert-capital.com](http://www.vert-capital.com)), Virgo Comp de Securitização ([www.virgo.inc](http://www.virgo.inc)), Habitasec Securitizadora S.A. ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)) e Opea Securitizadora S.A. ([www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com))

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2022
				31/12/2022
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(4)	Ária Participações S.A.	b; e; g; h	3.397
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	(4)	You Inc. S.A.	b; e; f; g; h	3.176
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	(8)	Indústrias Fragnani	b; e; g; h	2.482
TRUE SECURITIZADORA S.A.	(6)	São Félix Energia S.A.; Raul Soares Energia S.A.;	a; e; g; h	2.374
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(7)	Sendas Distribuidora	a; e; g	1.990
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	(3)	RNI Negócios Imob. S.A.	b; f; g; h	866
OPEA SECURITIZADORA S.A.	(6)	Balaroti	b; e; g; h	838
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	(8)	Indústrias Fragnani	b; e; g; h	500
				<b>15.623</b>

**Legendas**

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.  
 (2) - Escritura de Superfície  
 (3) - CCB  
 (4) - Contrato de Compra e Venda  
 (5) - Pulverizado

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário  
 (b) - Alienação fiduciária do imóvel  
 (c) - Coobrigação  
 (d) - Subordinação  
 (e) - Fundo de reserva  
 (f) - Contratos de financiamento  
 (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis  
 (h) - Aval  
 (i) - Fundo de overcollateral

**Movimentação do exercício**

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no exercício está descrita a seguir:

Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.149
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(532)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(924)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(134)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>15.623</b>

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

Cotas da Alianza Offices Fundo de Investimento Multimercado Longo Prazo Crédito Privado, é administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A. O Fundo tem 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 (FIs) geridos pela Gestora. Em 31 de dezembro de 2022, sua carteira de investimentos era composta pelos seguintes investimentos: 60% em cotas do Alianza Multiflows FI e 40% em cotas do Multiflows 2 - FI, ambos administrados pela Oliveira Trust DTVM S.A.

A movimentação ocorrida na conta no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento multimercado (FIM)	6.400
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado (FIM)	(2.209)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>4.191</b>

**6. Encargos e taxa de administração e performance**

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	573	424
Taxa de consultoria	1	85
Taxa de performance	-	253
	<b>574</b>	<b>762</b>

O Fundo tem uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,80% ao ano, sujeito 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 tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFDI), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Deve ser pago ao Administrador, pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de R\$ 15. Os valores acima são 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 vier a substituí-lo, a partir do mês de setembro de 2022.

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

Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% do que exceder 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 será 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 ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através fórmula descrita no regulamento do Fundo.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance (2021 R\$253).

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui 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 poderá, 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 aos 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	1.725	6.015
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(123)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	4.672	251
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos multimercado - FIM	2.209	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	134	-
Outras obrigações	18	(461)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>8.635</b>	<b>5.805</b>
Complemento de resultado de caixa mantidos para distribuição	856	2.478
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>856</b>	<b>2.478</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>9.491</b>	<b>8.283</b>
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos a distribuir	(1.009)	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>8.592</b>	<b>8.283</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>12,43</b>	<b>11,98</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	109,91%	142,69%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	856	2.478

(\*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.



**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**  
 (Anteriormente denominado Alianza FOF 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 em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	691.192	70.946	691.192	70.946
	<b>691.192</b>	<b>70.946</b>	<b>691.192</b>	<b>70.946</b>
		<b>102,64</b>		<b>103</b>

Valor por cota (valor expresso em reais)

**8.2. Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá 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 previjam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve emissão de novas cotas

**8.3. Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará 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.

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

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	31/12/2022	31/12/2021
Gastos com colocação de cotas	2.007	2.007
	<b>2.007</b>	<b>2.007</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2021 - R\$ 1.923).

**8.5. Reserva de contingência**

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não constituiu/reverteu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	1.725	6.015
Patrimônio líquido inicial	71.736	42.072
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	70.946	70.946
Gastos com colocação de cotas	(2.007)	-
	68.939	68.939
	<b>1,23%</b>	<b>5,42%</b>

**Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (\*)**

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

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	200	0,30%	59	0,11%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	146	0,22%	70	0,13%
Despesa de consultoria	1	0,00%	85	0,16%
Despesas legais	28	0,04%	-	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	22	0,03%	42	0,08%
Taxa de administração	573	0,86%	424	0,79%
Taxa de performance	-	0,00%	253	0,47%
Outras Despesas/(receitas) operacionais	69	0,10%	76	0,14%
	<b>1.039</b>	<b>1,55%</b>	<b>1.009</b>	<b>1,88%</b>
		<b>66,671</b>		<b>53,374</b>

**Patrimônio líquido médio do exercício**

**11. Tributação**

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**Impostos e contribuições a recolher (\*)**

	31/12/2022	31/12/2021
	1	38
	<b>1</b>	<b>38</b>

(\*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

**12. Demandas judiciais**

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

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

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

**14. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	31/12/2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.006	-	2.006
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	15.623	-	15.623
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Fils	30.412	12.790	-	43.202
<b>Total do ativo</b>	<b>30.412</b>	<b>30.419</b>	<b>-</b>	<b>60.831</b>

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	31/12/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.675	-	5.675
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - Fils	57.837	8.329	-	66.166
<b>Total do ativo</b>	<b>57.837</b>	<b>14.004</b>	<b>-</b>	<b>71.841</b>

As demonstrações das mudanças das, Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs e Cotas de fundos de investimento imobiliário - Fils estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2 e respectivamente.

**Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

(Anteriormente denominado Alianza FOF 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 em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**16. Outras informações**

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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.

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

16.3 Conforme termo de apuração da consulta formal aos cotistas realizada em 19 de agosto de 2022, foi aprovado pelos cotistas, a substituição da atual Administradora pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Nova Administradora"), sem qualquer modificação nas taxas de administração e performance, ou nos demais encargos do Fundo relacionados à contratação de prestadores de serviços, tais como auditoria e custódia, cuja substituição, se aprovada, se iniciará em 1º de setembro de 2022 (inclusive) ("data da transferência"), com a consequente autorização para prática, pelo Fundo, das seguintes operações, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, que podem configurar conflito de interesses com a Nova Administradora ou fundos de investimentos por ela administrados e/ou geridos ("operações conflitadas"): (1) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pelo gestor e/ou pela nova administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou que tenham como contraparte veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo gestor e/ou nova administradora, desde que os certificados de recebíveis imobiliários atendam os critérios de elegibilidade listados no Anexo II do Edital; e (2) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo gestor e/ou pela nova administradora, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados no anexo III do edital, de modo vigorar a nova versão do regulamento na forma do anexo IV do edital, para refletir as mudanças decorrentes da destituição da administradora, em especial o artigo 45 e seu Anexo I para inclusão dos dados da nova administradora em substituição aos dados da Administradora; ii) a modificação da política de investimentos do Fundo, conforme disposto no Artigo 12 e seguintes do regulamento, conforme versão do regulamento na forma do Anexo IV, de modo que o Fundo seja destinado, primordialmente, a investimentos em (i) cotas de FII; (ii) CRI; (iii) LCI (iv) LIG; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); e (vi) quaisquer outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08; iii) Caso seja aprovada a matéria constante no item "a" acima, deliberar sobre a alteração do artigo 9º, parágrafo único, bem como a inclusão dos parágrafos 10º ao 14º no Artigo 28 do Regulamento para modificar regras de destituição do gestor, e dos artigos 20 e 50, para ajustar, respectivamente, a redação da forma de cálculo da taxa de performance e da distribuição de rendimentos do Fundo, exclusivamente para deixá-las consistentes com o padrão e os procedimentos adotados pela nova administradora, sem qualquer alteração dos valores da taxa de performance ou das datas de distribuição dos rendimentos, conforme versão do Regulamento na forma do Anexo IV do Edital; e iv) Caso seja aprovada a matéria constante no item "a" acima, deliberar sobre a modificação da denominação do Fundo para Alianza Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário.

Em virtude da aprovação das deliberações tomadas pelos cotistas do Fundo na assembleia geral de cotistas realizada em 19 de agosto de 2022 a Administradora informa que solicitou à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") a alteração do código de negociação ("Ticker") do Fundo de AFOF11 para ALZM11, bem como a mudança do nome de pregão do Fundo de FII ALIANZFF para FII ALIANZME ("Nome de Pregão"), com isso as cotas passaram a ser negociadas sob o novo Ticker e Nome de Pregão a partir de 13 de setembro de 2022.

**17. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Hadid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*