

# Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar  
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do  
**Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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.

## Principais assuntos de auditoria

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

## Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 7 – Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía R\$ 66.839 mil, o equivalente a 92,31% do seu Patrimônio Líquido em aplicações de cotas de fundos de investimento imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização destes ativos.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através dos extratos de custódia enviados pelos administradores dos fundos investidos; **(iv)** obtenção da composição da carteira na data-base dos fundos investidos para avaliação de eventuais riscos nos ativos investidos auditados por outros auditores; **(v)** análise das últimas demonstrações contábeis auditadas dos fundos investidos; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para avaliação ao valor justo em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o respectivo resultado obtido no exercício, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Distribuição de Rendimentos

### (Conforme Nota Explicativa nº 10, Política de distribuição dos resultados e nº 4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

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 10 e nº 4 às demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas entendemos que os critérios e procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2021, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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 contábeis, 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as 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 contábeis 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, 04 de abril de 2022



Thiago Benazzi Arteiro  
CT CRC 1SP-273.332/O-9

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ 34.847.063/0001-08**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
<b>Caixas e equivalentes de caixa</b>					
Disponibilidades	5	1	0,00%	6	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		5.675	7,91%	10.568	25,12%
		<b>5.676</b>	<b>7,91%</b>	<b>10.574</b>	<b>25,13%</b>
<b>Aplicações financeiras</b>					
<b>De natureza imobiliária</b>					
Cotas de fundo de investimento imobiliário negociados na B <sup>3</sup>	7.2	57.837	80,62%	36.591	86,97%
Cotas de fundo de investimento imobiliário escritural	7.1	8.329	11,61%	-	-
		<b>66.166</b>	<b>92,23%</b>	<b>36.591</b>	<b>86,97%</b>
<b>Contas a receber</b>					
Outros valores a receber		2	0,00%	349	0,83%
		<b>2</b>	<b>0,00%</b>	<b>349</b>	<b>0,83%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>71.844</b>	<b>100,15%</b>	<b>47.514</b>	<b>112,93%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Auditoria e custódia		20	0,03%	-	-
Impostos e contribuições a recolher		38	0,05%	640	1,52%
Taxa de administração	8	50	0,07%	27	0,06%
Taxa de performance	9	-	-	59	0,14%
Negociação e intermediação de valores	22 (a)	-	-	4.716	11,21%
		<b>108</b>	<b>0,15%</b>	<b>5.442</b>	<b>12,93%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>108</b>	<b>0,15%</b>	<b>5.442</b>	<b>12,93%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		70.946	98,90%	37.091	88,16%
Gastos com colocação de cotas	11.3	(2.007)	-2,80%	(84)	-0,20%
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	(11.035)	-15,38%	(2.752)	-6,54%
Lucros acumulados		13.832	19,28%	7.817	18,58%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>11.1</b>	<b>71.736</b>	<b>100,00%</b>	<b>42.072</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>71.844</b>	<b>100,15%</b>	<b>47.514</b>	<b>112,93%</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ 34.847.063/0001-08**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Período de 13/02/2020 a 31/12/2020</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	4.409	2.343
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	7	2.312	8.047
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(59)	(1.768)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>6.662</b>	<b>8.622</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	309	61
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	12
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(70)	(23)
		<b>239</b>	<b>50</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de Administração	8 e 13	(424)	(241)
Taxa de Performance	9 e 13	(253)	(582)
Consultoria e assessoria	13	(85)	-
Despesas de auditoria e custódia	13	(47)	(1)
Corretagens e emolumentos	13	(42)	-
Taxa de fiscalização da CVM	13	(13)	(8)
Anuidade B <sup>3</sup>	13	(10)	-
Outras (despesas) operacionais	13	(12)	(23)
		<b>(886)</b>	<b>(855)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>6.015</b>	<b>7.817</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>691.192</b>	<b>367.124</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>8,70</b>	<b>21,29</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>103,79</b>	<b>114,60</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ 34.847.063/0001-08**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b><u>Saldo em 13 de março de 2020</u></b>						
Cotas de investimentos integralizadas		37.091	-	-	-	37.091
Resultado do período		-	-	-	7.817	7.817
Gastos com colocação de cotas		-	(84)	-	-	(84)
Distribuição de rendimentos	<b>13</b>	-	-	(2.752)	-	(2.752)
		<b><u>37.091</u></b>	<b><u>(84)</u></b>	<b><u>(2.752)</u></b>	<b><u>7.817</u></b>	<b><u>42.072</u></b>
<b><u>Saldo em 31 de dezembro de 2020</u></b>						
Cotas de investimentos integralizadas		33.855	-	-	-	33.855
Resultado do exercício		-	-	-	6.015	6.015
Gastos com colocação de cotas		-	(1.923)	-	-	(1.923)
Distribuição de rendimentos	<b>10</b>	-	-	(8.283)	-	(8.283)
		<b><u>70.946</u></b>	<b><u>(2.007)</u></b>	<b><u>(11.035)</u></b>	<b><u>13.832</u></b>	<b><u>71.736</u></b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ 34.847.063/0001-08**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de reais)

	<b>Exercício findo em 31/12/2021</b>	<b>Período de 13/03/2020 a 31/12/2020</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.193	2.305
Aplicação e resgate de letras financeiras do tesouro (LFT)	-	12
Rendimentos de caixa e equivalentes de caixa	309	61
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(661)	(1.128)
Pagamentos de despesas de taxa de administração	(401)	(214)
Pagamento de taxa de performance	(312)	(522)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(85)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(70)	(23)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(27)	(1)
Pagamento de serviços de escrituração	(18)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(8)
Pagamento anuidade B <sup>3</sup>	(10)	-
Pagamentos (recebimentos) diversos	311	(373)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>3.216</b>	<b>109</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Vendas (aplicações) de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(31.763)	(23.790)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(31.763)</b>	<b>(23.790)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	33.855	37.091
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(1.923)	(84)
Rendimentos pagos aos cotistas	(8.283)	(2.752)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>23.649</b>	<b>34.255</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4.898)</b>	<b>10.574</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	<b>10.574</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<b>5.676</b>	<b>10.574</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 05 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 13 de março de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo aplicar em ativos alvo, sendo primordialmente cotas de FII, 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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo.

O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

A gestão da carteira é prestada pela Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui suas cotas na B3, sob o código AFOF, porém as suas cotas não são negociadas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

### **2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis 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.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 04 de abril de 2022.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

#### **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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

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

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

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

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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

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

Caixa e equivalentes de caixa: são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária: representado por aplicações financeiras de cotas de fundos imobiliários negociados em bolsas., (Nível 1), utilizando-se a cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresentar maior liquidez e ou cotas de fundos imobiliários escriturais (Nível 3), são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.
- Rendimentos a receber: representadas por distribuição de rendimentos a receber de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

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

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

- 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.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

### II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

### III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

### **3.3 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.4 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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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

### **3.5 Lucro por cota**

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

### **3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, 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.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **Riscos referentes ao ambiente macroeconômico**

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas.

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de

preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

**Fatores macroeconômicos relevantes:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

**Risco de instabilidade política:** A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Riscos de flutuações de preço:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, os ativos alvo e os ativos Financeiros devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

### **Riscos referentes à primeira emissão**

**Riscos de não distribuição do montante total da primeira emissão:** Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na primeira emissão, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos ativos alvo que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da primeira emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos ativos alvo adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

**Risco de bloqueio à negociação de cotas:** As cotas objeto da primeira emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e após a sua integralização. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da primeira emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da primeira emissão seja encerrada.

**Risco relativo a novas emissões de cotas:** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode ensejar a diluição de sua participação no Fundo. Os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

### **Riscos referentes ao Fundo**

**Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário obterem preços reduzidos na venda das cotas ou, ainda, terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer com as cotas adquiridas durante toda a duração do Fundo. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Ainda, a variação negativa dos ativos alvo poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, sociedades investidas e ativos alvos, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Risco relativo à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos ativos alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

**Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos alvo:** O sucesso do Fundo depende da aquisição dos ativos alvo. O processo de aquisição dos ativos alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo gestor, o procedimento de diligência realizado pelo administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ativos alvo, ou então não poderá adquirir ativos alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Risco da carteira e da sua concentração:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição primordial de cotas de FII e demais ativos alvo. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira do Fundo estará concentrada no risco de performance dos ativos de seu portfólio, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

**Risco tributário:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

**Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista:** Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

**Risco de governança:** Determinadas matérias previstas no regulamento que são objeto de assembleia geral de cotistas, tais como alteração do regulamento e aprovação de situações de conflito de interesse, conforme listadas no Artigo 33 do regulamento, somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo, como, por exemplo, no caso da impossibilidade de substituir o administrador do Fundo.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Ademais, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas:** (a) o administrador e/ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

**Risco de liquidação antecipada do Fundo:** O regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas

poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os cotistas com o recebimento de ativos alvo e/ou ativos financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

**Risco de conflito de interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

**Risco do investimento nos ativos financeiros:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco de mercado:** Os ativos financeiros e os ativos alvo integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

**Risco de crédito dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo:** As obrigações decorrentes dos ativos financeiros e/ou dos ativos alvo estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas cotas poderão ser diluídos em sua participação.

**Risco regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco decorrente de alterações do regulamento:** O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

**Cobrança dos ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Risco relativo à não substituição do administrador, do gestor ou do custodiante:** Durante a vigência do Fundo, o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

### **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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

<b>Disponibilidade</b>	<b>Instituição</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Depósitos a vista	BRL DTVM S.A.	1	6
<b>Cotas de fundos de renda fixa</b>			
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú-Unibanco	5.675	10.568
<b>Total</b>		<b>5.676</b>	<b>10.574</b>

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui 111.513,95374 cotas escriturais do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, (Em 2020 - 216.556,77403 cotas escriturais) que tem como objetivo, aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente

às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas o montante de receitas de R\$ 309 (Em 31 de dezembro de 2020 - R\$ 61), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”. Sobre as rendas apropriadas, foram reconhecidos no resultado do Fundo, despesas com imposto de renda no valor de R\$ 70. (Em 31 de dezembro de 2020 - R\$ 23).

### 6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido. No exercício/período, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## 7. Aplicações financeiras

### De natureza imobiliária

### 7.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário sem negociação

Em 31 de dezembro de 2021, a carteira do Fundo possui aplicações em cotas de fundos imobiliários não listados, abaixo relacionados:

Descrição	Quantidade Total	Preço Unitário	Valor Total	%PL
ALIANZA REAL ESTATE II FII	2.506,32	1.386,84	3.476	4,84
MILETO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.400,00	86,043	4.853	6,76
<b>Total</b>	<b>58.906,32</b>		<b>8.329</b>	

### 7.2 Cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa B<sup>3</sup> S. A.

A aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados na B<sup>3</sup> S.A. Brasil, Bolsa, Balcão é no montante de R\$ 57.837, (Em 2020 - R\$ 36.591) são classificadas como ativos financeiros para negociação e são 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, independentemente do volume de cotas negociado.

Nome no Pregão	Tipo do FII	Administrador	31 de dezembro de 2021			31 de dezembro de 2020		
			Quantidades	Custo	Mercado	Quantidades	Custo	Mercado
AFH11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	5	1	1	-	-	-
AIEC11	Lajes comerciais	MAF	5	1	1	18.669	1.734	1.773
ALM11	Lajes comerciais	BTG Pactual	564	709	620	564	709	760
BAR11	Recebíveis imobiliários	Oliveira Trust	10	1	1	-	-	-
BCR11	Recebíveis imobiliários	BRL Trust	1	-	-	-	-	-
BLMG11	Logístico	Vórtx	5	1	1	-	-	-
BRCO11	Logístico	Oliveira Trust	10	1	1	-	-	-
BRCR11	Lajes comerciais	BTG Pactual	1.830	150	133	100	9	9
BTCR11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	1.634	148	149	10.497	932	945
BTLG11	Logístico	BTG Pactual	5	1	1	-	-	-
CACR11	Recebíveis imobiliários	CM Capital Markets	7	1	1	-	-	-
CORM11	Lajes comerciais	BTG Pactual	15.000	1.500	1.542	-	-	-
CPTS11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	5	1	1	100	10	10
CVB11	Recebíveis imobiliários	BRL Trust	5	1	1	21.239	1.960	2.228
DEVA11	Recebíveis imobiliários		103	11	11	-	-	-
EDGA11	Lajes comerciais	BTG Pactual	-	-	-	1.187	34	37
EVBI11	Outros	BRL Trust	5	1	1	-	-	-
FCFL11	Educacional	BTG Pactual	5	1	1	2.756	279	327

**ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Nome no Pregão	Tipo do FII	Administrador	31 de dezembro de 2021			31 de dezembro de 2020		
			Quantidades	Custo	Mercado	Quantidades	Custo	Mercado
FEXC11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	48.401	4.455	4.308	7.092	660	678
FIGS11	Shopping / Varejo	Hedge Investimento	-	-	-	1.636	107	108
FLCR11	Recebíveis imobiliários	BRL Trust	5	1	1	-	-	-
FVPQ11	Shopping / Varejo	Rio Bravo	618	92	67	651	97	93
GCFF11	Fundos de Fundos	BTG Pactual	77	7	6	-	-	-
GCR11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	21.994	2.200	2.175	1.000	100	100
GTWR11	Lajes comerciais	Votoratim	42.810	3.298	3.830	3.673	406	410
HABT11	Recebíveis imobiliários	Vórtx	6	1	1	100	11	12
HCTR11	Recebíveis imobiliários	Vórtx	5	1	1	100	14	15
HCTR13	Recebíveis imobiliários	Vórtx	-	-	-	63	7	9
HCTR14	Recebíveis imobiliários	Vórtx	-	-	-	28	3	4
HGBS11	Shopping / Varejo	Hedge Investimento	6.643	1.337	1.275	-	-	-
HGCR11	Recebíveis imobiliários	Credit Suisse	5	1	1	100	10	10
HGLG11	Logístico	Credit Suisse	20	3	3	100	17	18
HGRE11	Lajes comerciais	Credit Suisse	100	15	14	100	15	16
HGRU11	Híbrido	Credit Suisse	5	1	1	100	11	13
HSLG11	Logístico	BRL Trust	100	10	10	13.497	1.401	1.460
HSML11	Shopping / Varejo	Santander Caceis	28.244	2.444	2.305	9.737	689	918
IBFF11	Fundos de Fundos	BTG Pactual	2.059	157	123	8.967	684	740
IRDM11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	5	1	1	100	13	14
IRDM13	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	-	-	-	49	5	7
JFLL11	Incorporação residencial	Genial Investimentos	27.037	2.624	2.082	-	-	-
JSRE11	Lajes comerciais	Banco J. Safra	4.056	356	336	1.651	142	164
KNHY11	Recebíveis imobiliários	Intrag	-	-	-	11.777	1.293	1.354
KNIP11	Recebíveis imobiliários	Intrag	-	-	-	24.418	2.696	2.828
KNR11	Híbrido	Intrag	-	-	-	100	16	16
KNSC11	Recebíveis imobiliários	Intrag	50	5	5	-	-	-
LFTT11	Incorporação residencial	MAF	6.705	721	737	17.000	1.700	1.734
LVB11	Logístico	BTG Pactual	4.925	467	508	100	12	12
MCC11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	-	-	-	100	10	10
MGFF11	Fundos de Fundos	BTG Pactual	2.400	154	163	-	-	-
MORC11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	41.000	4.100	4.108	-	-	-
MORE11	Fundos de Fundos	BTG Pactual	3.449	306	262	-	-	-
MXRF11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	125	1	1	-	-	-
NAV11	Fundos de Fundos	BTG Pactual	2.881	240	213	-	-	-
OUJP11	Recebíveis imobiliários	Finaxis Corretora	35.344	3.281	3.252	-	-	-
PATC11	Lajes comerciais	MAF	7.000	505	453	7.000	610	599
PATL11	Logístico	Vórtx	40.319	3.174	3.022	17.606	1.643	1.690
PLCR11	Fundos de Fundos	Genial Investimentos	7.656	677	712	24.326	2.063	2.274
PORD11	Recebíveis imobiliários	Oliveira Trust	8.758	824	841	-	-	-
PVB11	Lajes comerciais	BTG Pactual	100	10	10	6.174	609	598
QAMI11	Logístico	Genial Investimentos	22.551	2.241	2.178	-	-	-
RBCO11	Lajes comerciais	BRL Trust	10.150	594	567	-	-	-

**ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Nome no Pregão	Tipo do FII	Administrador	31 de dezembro de 2021			31 de dezembro de 2020		
			Quantidades	Custo	Mercado	Quantidades	Custo	Mercado
RBHG11	Recebíveis imobiliários	BRL Trust	47.565	4.035	4.086	-	-	-
RBHY11	Lajes comerciais	BRL Trust	5	1	1	-	-	-
RBIV11			-	-	-	11.440	961	978
RBRF11	Fundos de Fundos	BTG Pactual	4.300	305	341	-	-	-
RBRL11	Logístico	BRL Trust	2.158	237	209	1	1	1
RBRL14	Logístico	BRL Trust	-	-	-	1	1	1
RBRP11	Híbrido	BRL Trust	100	9	8	100	9	9
RBRR11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	5	-	-	31.329	3.001	2.979
RBRS11	Incorporação residencial	Rio Bravo	110	8	7	-	-	-
RBRY11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	5	1	1	100	10	10
RCRB11	Lajes comerciais	Rio Bravo	100	17	14	100	17	17
RECR11	Recebíveis imobiliários	BRL Trust	5	-	-	100	9	11
RECT11	Lajes comerciais	BRL Trust	100	10	7	100	10	10
RFOF11	Fundos de Fundos	BRL Trust	-	-	-	11.035	847	977
RNGO11	Lajes comerciais	Rio Bravo	825	65	44	825	65	59
RRC11	Recebíveis imobiliários	BRL Trust	11.713	981	984	-	-	-
RZAK11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	47.394	4.215	4.473	-	-	-
RZAK12	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	18.081	1.812	-	-	-	-
RZTR11	Agronegócio	Banco Genial	10	1	1	-	-	-
SARE11	Lajes comerciais	Santander Securities	7.456	654	529	34.172	3.053	3.310
SDIL11	Logístico	Rio Bravo	160	16	15	100	10	10
SIGR13	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	59.000	5.900	5.900	-	-	-
TBOF11	Lajes comerciais	BTG Pactual	10.000	-	-	-	-	-
TEPP11	Lajes comerciais	BRL Trust	16.283	1.427	1.224	100	9	9
TEPP13	Lajes comerciais	BRL Trust	-	-	-	15.262	1.344	1.401
TGAR11	Híbrido	Vórtx	100	13	12	100	13	14
TGAR13	Híbrido	Vórtx	-	-	-	19	2	3
URPR11	Recebíveis imobiliários	Vórtx	2	-	-	-	-	-
VCJR11	Recebíveis imobiliários	Intrag	5.994	588	593	-	-	-
VGHF11	Recebíveis imobiliários	Banco Daycoval	154.097	1.540	1.541	-	-	-
VGIP11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	7	1	1	-	-	-
VGIP13	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	-	-	-	1.000	97	111
VGIP14	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	-	-	-	28.014	2.731	3.096
VGIR11	Recebíveis imobiliários	BTG Pactual	5	-	-	65	6	6
VIFI11	Fundos de Fundos	BRL Trust	3.878	360	297	-	-	-
VILG11	Logístico	BRL Trust	91	8	10	100	12	13
VINO11	Lajes comerciais	BRL Trust	-	-	-	100	6	6
VISC11	Shopping / Varejo	BRL Trust	5.157	576	534	100	9	12
VRTA11	Recebíveis imobiliários	Banco Fator	5	1	1	100	10	12
VSLH11	Recebíveis imobiliários	Vórtx	100	1	1	-	-	-
VTLT11	Logístico	Votoratim Asset	367	40	35	11.222	1.184	1.320
XPCH11	Recebíveis imobiliários	Vórtx	5	-	-	100	9	9
XPIN11	Logístico	Vórtx	55	6	5	-	-	-
XPLG11	Logístico	Vórtx	9.021	841	924	100	11	11
XPLG13	Logístico	Vórtx	-	-	-	25	3	3
XPML11	Shopping / Varejo		100	11	10	100	10	12
XPPR11	Lajes comerciais	Vórtx	5	-	-	-	-	-
XPSF11	Fundos de Fundos	XP Investimentos	-	-	-	1.950	190	190
			<b>799.166</b>	<b>60.509</b>	<b>57.837</b>	<b>360.317</b>	<b>34.353</b>	<b>36.591</b>

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

As movimentações ocorridas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão resumidamente apresentadas abaixo:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>36.591</b>	-
Compras / vendas de ações	31.773	34.248
Resultados em transações de cotas de FII	2.211	-
Rendimentos	(4.409)	2.343
<b>Saldo final</b>	<b>66.166</b>	<b>36.591</b>

### 8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15. ("taxa de administração") sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

No exercício foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração no montante de R\$ 241 (2020 - R\$ 424).

### 9. Taxa de performance

A taxa de performance é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Taxa de performance = maior [20% x (cota patrimonial ajustada – cota base corrigida); 0]

Onde:

Data de referência = data de integralização das cotas ou a data de verificação de taxa de performance devida ao Gestor, o que tiver ocorrido por último.

Cota patrimonial ajustada = valor patrimonial da cota do Fundo, bruta de taxa de performance, acrescida, desde a data de referência até a data de cálculo, de todas as distribuições realizadas, tais como rendimentos e amortizações. Para este fim, as distribuições realizadas ou provisionadas devem ser corrigidas cumulativamente pela variação da cota do Fundo bruta de taxa de performance, desde suas respectivas datas de deliberação.

Cota base = caso na data de referência tenha havido integralização de cotas, preço de emissão da cota do fundo na data de referência, acrescido da taxa de distribuição primária, se houver. Caso contrário, valor patrimonial da cota do fundo na data de referência.

Cota base corrigida = cota base corrigida pela variação do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3) desde a data de referência até a data de cálculo.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

A taxa de performance é calculada separadamente para cada data de integralização de cotas do Fundo.

É vedada a cobrança de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

A taxa de performance é provisionada diariamente e cobrada sempre no último dia útil de junho e dezembro, exceto pela cobrança da primeira taxa de performance, que é realizada extraordinariamente em outubro/2020.

O pagamento da taxa de performance é realizado em até 60 (sessenta) dias corridos após sua data de cobrança, podendo ser feito de forma parcelada.

No exercício foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de performance no montante de R\$ 253 (2020 - R\$ 582).

Não é cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída.

### **10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo, conforme orientação do Gestor, pode distribuir mensalmente os rendimentos sempre até o 15º (décimo quinto dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício e período findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, está demonstrada a seguir:

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

<b>Rendimentos</b>	<b>2.021</b>	<b>2.020</b>
Lucro líquido do período	6.015	7.817
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	251	(2.343)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(461)	743
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>5.805</b>	<b>6.217</b>
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	2.478	-
Rendimentos retidos no período	-	(3.465)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>2.478</b>	<b>(3.465)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>8.283</b>	<b>2.752</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	142,69%	44,27%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	2.478	(3.465)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi positivo de R\$ 15,33 (2020 - negativo de R\$ 7,50).

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2021 está composto de 691.192,000 cotas escriturais, com valor de R\$ 104,76 cada, totalizando R\$ 72.409 (Em 2020 - 367.124,000 cotas escriturais, com valor de R\$ 114,60 cada, totalizando R\$ 42.071).

### 11.2 Emissões

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

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 (cento e quatro reais e quarenta e sete centavos), perfazendo o montante de R\$ 33.855.

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 11.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência é correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### 11.3.1 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 84, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

### 11.4 Amortizações

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve amortização de cotas.

## 12. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2021 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 8,81% (2020 - positivo em 21,29%).

## 13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	R\$	% sobre PL médio	R\$	% sobre PL médio
Taxa de administração	424	0,79%	241	0,64%
Taxa de performance	253	0,47%	582	1,54%
Consultoria e assessoria	85	0,16%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	47	0,09%	1	0,00%
Corretagens e emolumentos	43	0,08%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,03%	8	0,02%
Anuidade B <sup>3</sup>	10	0,02%	-	0,00%
IR sobre resgates de títulos renda fixa	70	0,13%	23	0,06%
Outras (despesas) operacionais	10	0,02%	23	0,06%
<b>Total</b>	<b>955</b>	<b>1,79%</b>	<b>878</b>	<b>2,33%</b>

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Para 31 de dezembro de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 53.374. (Em 2020 - R\$ 37.686).

### 14. 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.

### 15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### 16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

### 17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Disponibilidade	Instituição	Relacionamento	31/12/2021	31/12/2020
Conta corrente	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1	6

  

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	424	241
Taxa de performance	Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestão	253	582

  

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	50	27
Taxa de performance	Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestão	-	59

## ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 está incluído no nível 2.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	5.675	-	5.675
Cotas de fundos de investimentos imobiliários negociado em bolsa	57.837	-	-	57.837
Cotas de fundos de investimentos imobiliários escriturais	-	-	8.329	8.329
<b>Total do ativo</b>	<b>57.837</b>	<b>5.675</b>	<b>8.329</b>	<b>71.841</b>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	10.568	-	10.568
Cotas de fundos de investimentos imobiliários negociado em bolsa	36.591	-	-	36.591
<b>Total do ativo</b>	<b>36.591</b>	<b>10.568</b>	<b>-</b>	<b>47.159</b>

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

### **20. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **21. Alterações estatutárias**

Em 29 de setembro de 2020, de acordo com a ata da assembleia geral extraordinária, Foi deliberado a alteração da denominação social do Fundo de Alianza FOFII Fundo de Investimento Imobiliário para Alianza FOF Fundo de Investimento Imobiliário; alterar a taxa de performance; autorizar a cobrança de taxa de performance, referente ao período de 13/03/2020 a 30/09/2020, dentro do mês de outubro/2020.

Em 22 de julho de 2021, de acordo com a ata da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado pelas seguintes possibilidades: (i) ratificação da possibilidade de aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundo de investimento imobiliário administrados pelo administrador e/ou geridos pela Alianza Gestão; (ii) possibilidade de aquisição ou venda de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) pelo Fundo.

### **22. Outras informações**

- a) Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 4.716, referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).
- b) O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19. Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

## **ALIANZA FOF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.847.063/0001-08

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:  
13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 13 de março (data de início das atividades) à  
31 de dezembro de 2020

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **23. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável