
Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 22.862.226/0001-34)

***(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2020

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

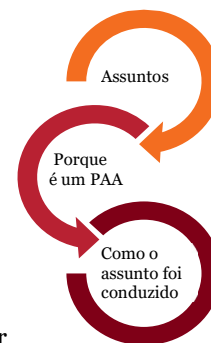
Base para opinião

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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 financeiras do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras do Fundo e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao período anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do período anterior.





Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(f) e 5)

Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2020, os recursos do Fundo estão aplicados substancialmente em propriedades para investimento.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo considera técnicas de avaliação realizadas pelo método da capitalização da renda por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado, quando aplicável.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração do Fundo na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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



Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.



Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)


- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

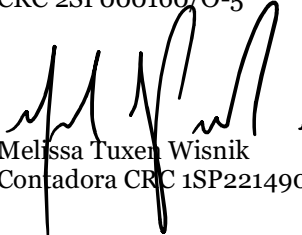
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 13 de maio de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Melissa Tuxen Wisnik
Contadora CRC 1SP221490/O-0

Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2020		2019	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		10.649	6,35%	12.622	12,69%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		9.012	5,37%	12.543	12,61%
Disponibilidade	4.a	1	0,00%	8	0,01%
Conta banco movimento		1	0,00%	8	0,01%
Operações compromissadas	4.a	-	0,00%	9.191	9,24%
Letras do tesouro nacional		-	0,00%	9.191	9,24%
Cotas de fundos de investimento		5.085	3,03%	-	0,00%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	5.viii	1.295	0,77%	-	0,00%
FIC FI RF Oliveira DI	4.a	3.790	2,26%	-	0,00%
Outros valores		3.926	2,34%	3.344	3,36%
Depósito em conta garantida	5.vi	3.926	2,34%	3.344	3,36%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.637	0,98%	79	0,08%
Realização		1.637	0,98%	79	0,08%
Contas a receber de aluguéis	5.v	1.637	0,98%	79	0,08%
Não circulante		318.000	189,49%	312.612	314,35%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		318.000	189,49%	312.612	314,35%
Propriedade para investimento	5	318.000	189,49%	312.612	314,35%
Imóveis acabados		318.000	189,49%	312.612	314,35%
Total do ativo		328.649	195,84%	325.234	327,04%
Passivo					
Circulante		12.319	7,34%	79.370	79,81%
Valores a pagar		12.319	7,34%	79.370	79,81%
Certificado de recebíveis imobiliários	5.vi	11.839	7,05%	12.644	12,71%
Taxas condominiais		234	0,14%	-	0,00%
Taxa de gestão		125	0,07%	48	0,05%
Auditoria externa		96	0,06%	-	0,00%
Créditos a identificar		23	0,01%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%	-	0,00%
Aquisição de imóveis	5.vi	-	0,00%	66.678	67,05%
Não Circulante		148.514	88,50%	146.416	147,23%
Valores a pagar		148.514	88,50%	146.416	147,23%
Certificado de recebíveis imobiliários	5.vi	147.219	87,73%	146.416	147,23%
Depósitos em garantia dos clientes	5.viii	1.295	0,77%	-	0,00%
Total passivo		160.833	95,84%	225.786	227,04%
Patrimônio líquido	8	167.816	100,00%	99.448	100,00%
Cotas integralizadas		163.000	97,13%	100.000	100,56%
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		(453)	(0,27%)	(87)	(0,09%)
Lucros/(prejuízos) acumulados		5.269	3,14%	(465)	(0,47%)
Total do passivo e patrimônio líquido		328.649	195,84%	325.234	327,04%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2020	2019
Composição do resultado do exercício/período			
Propriedades para investimento		26.888	79
Receitas de aluguéis	5v	24.145	79
Ajuste ao valor justo	5iii	5.162	-
Despesas com manutenção e conservação de imóveis	5.vii	(2.419)	-
Outras despesas com imóveis		(17.822)	(506)
Despesas financeiras sobre CRI	5.vi	(16.354)	(506)
Despesas financeiras sobre obrigações de aquisição de imóveis	5.iv	(1.468)	-
Resultado líquido das propriedades de investimento		9.066	(427)
Outros ativos financeiros		118	23
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a	96	-
Rendas com aplicações em operações compromissadas		22	23
Outras receitas/despesas	10	(3.450)	(61)
Taxa de gestão		(2.638)	(48)
Taxa de administração		(190)	(4)
Auditoria externa		(145)	-
Cartório		(138)	-
Taxas de administração da securitizadora de CRI		(90)	-
Taxa de controladoria		(76)	(2)
Taxa de custódia		(55)	(2)
Tributos		(27)	(5)
Taxa de fiscalização CVM		(27)	-
Taxa B3/ SELIC		(21)	-
Advogados		(11)	-
Taxa B3		(11)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais		(21)	-
Resultado líquido do exercício/período		5.734	(465)
Quantidade de cotas integralizadas		163.000	100.000
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada (em reais)		35,18	(4,65)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Valores em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros/(prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018		-	-	-	-
Integralização de cotas no período		100.000	-	-	100.000
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		-	(87)	-	(87)
Prejuízo do período		-	-	(465)	(465)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	8	100.000	(87)	(465)	99.448
Integralização de cotas no período		63.000	-	-	63.000
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		-	(366)	-	(366)
Lucro do exercício		-	-	5.734	5.734
Saldo em 31 de dezembro de 2020	8	163.000	(453)	5.269	167.816

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

- - - - -

Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Valores em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	22.587	-
Recebimento de caução	1.285	-
Aquisição cota de fundo de investimento (caução)	(1.285)	
Rendas de cotas de fundo de investimento	96	-
Rendas com aplicações em operações compromissadas	22	23
Pagamento de taxa de gestão	(2.561)	-
Pagamento de manutenção e conservação de imóveis	(2.185)	-
Pagamento de taxa de administração	(190)	(4)
Pagamento de despesas cartoriais	(138)	-
Pagamento de taxas administrativas da securitizadora	(90)	-
Pagamento de taxa de controladoria	(76)	(2)
Pagamento do sistema financeiro	(58)	-
Pagamento de taxa de custódia	(55)	(2)
Pagamentos com serviços técnicos	(50)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(67)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>17.235</u>	<u>10</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimentos acabados	(68.146)	(77.163)
Gastos com propriedades para investimentos acabados	(226)	(10.217)
Depósitos em conta garantida	(549)	(3.344)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(68.921)</u>	<u>(90.724)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	63.000	100.000
Custos relacionados à emissão de cotas	(366)	(87)
Amortização de juros de CRI	(16.356)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>46.278</u>	<u>99.913</u>
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	<u>(5.408)</u>	<u>9.199</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	9.199	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	<u>3.791</u>	<u>9.199</u>
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalente de caixa	<u>(5.408)</u>	<u>9.199</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

-

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Multioffices 1 Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 18 de dezembro de 2019, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado: a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

O objetivo do Fundo é o investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, nos ativos descritos abaixo (os “Ativos Alvo”):

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos imobiliários;

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários;

IV – cotas de outros fundos imobiliários;

V – Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);

VI – Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); e

VII – Letras Imobiliárias Garantidas (“LGI”).

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.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Allianz Gestão de Recursos Ltda.

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 13 de maio de 2021.

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e por cotas de fundos de investimento, reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era representado por disponibilidades e operações compromissadas.

c. 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo e, quando mensurados ao custo amortizado, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

1) Data de reconhecimento

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

2) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelo saldo de contas a receber de aluguéis.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e. Rendas de aluguéis

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

f. Propriedades para Investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Representam passivos financeiros, composto de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) decorrentes de obrigações de custos relacionados à aquisição dos imóveis, sendo avaliados pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação. Parcela do valor de aquisição dos imóveis (propriedades para investimento) foi realizada através da securitização dos recebíveis dos contratos de aluguel dos imóveis (vide nota 5.iv e vi).

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

h. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

i. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

j. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativa 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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, onde estão descritas a seguir:

- Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na prática contábil, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como, por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente ou pelo valor do custo de aquisição dos imóveis, quando este representa o valor justo dos mesmos. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa correspondente.
- Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa (aluguéis a receber):** A Administradora do Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber junto aos locatários, mediante análise dos valores a receber, incluindo avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas sobre os valores a receber.

k. Lucro/(prejuízo) por cota

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

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no total de R\$ 3.791 (2019 - representado por disponibilidades e operações compromissadas, no total de R\$ 9.199).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Disponibilidades	1	8
Operações compromissadas	-	9.191
Cotas de fundos de investimento (i)	3.790	-
Total	<u>3.791</u>	<u>9.199</u>

i. Cotas de fundo de investimento

Fundos de investimento	2020			2019		
	Quantidade	Valor da Cota (em Reais)	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota (em Reais)	Valor de Mercado
FIC FI RF Oliveira DI	3.473.139	1,09	3.790	-	-	-
Total	<u>3.473.139</u>		<u>3.790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 96 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa” (no período de 18 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019: R\$ 0).

5 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais:

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Imóvel Barra Funda

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

Imóvel Alexandre Dumas

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

Imóvel Indaiatuba

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

Imóvel São Pedro

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

Imóvel Santo Antônio

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

Imóvel Bolsa RJ

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

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Relação dos imóveis

Descrição	Matrícula	Descrição	Valor justo das propriedades em 31 de dezembro de 2020	Valor justo das propriedades em 31 de dezembro de 2019
Barra Funda	78.447	Um edifício	90.400	90.044
Alexandre Dumas	214.549	Um edifício	56.000	55.308
Indaiatuba	53.374	Um edifício	54.700	52.023
São Pedro	283.131	Um edifício	24.600	19.078
Santo Antônio	335.981	Conjunto 1	3.250	2.767
Santo Antônio	335.982	Conjunto 2	3.250	2.767
Santo Antônio	335.983	Conjunto 11	3.400	2.895
Santo Antônio	335.984	Conjunto 12	3.400	2.895
Santo Antônio	335.985	Conjunto 21	3.400	2.895
Santo Antônio	335.986	Conjunto 22	3.400	2.895
Santo Antônio	335.987	Conjunto 31	3.400	2.895
Santo Antônio	335.988	Conjunto 32	3.400	2.895
Bolsa RJ	40.405	Sala 502	18.201	20.387
Bolsa RJ	40.407	Sala 602	18.201	20.387
Bolsa RJ	40.404	Sala 501	12.352	13.835
Bolsa RJ	40.406	Sala 601	12.352	13.835
Bolsa RJ	40.465	Garagem 1 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.466	Garagem 2 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.467	Garagem 3 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.468	Garagem 4 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.469	Garagem 5 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.470	Garagem 6 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.471	Garagem 7 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.472	Garagem 8 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.473	Garagem 9 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.474	Garagem 10 - 2º subsolo	253	283
Bolsa RJ	40.509	Garagem 1 - 3º subsolo	252	283
Bolsa RJ	40.510	Garagem 2 - 3º subsolo	252	283
Bolsa RJ	40.511	Garagem 3 - 3º subsolo	252	283
Bolsa RJ	40.512	Garagem 4 - 3º subsolo	252	283
Bolsa RJ	40.513	Garagem 5 - 3º subsolo	252	283
Bolsa RJ	40.514	Garagem 6 - 3º subsolo	252	283
Bolsa RJ	40.515	Garagem 7 - 3º subsolo	252	283
Total			318.000	312.612

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Para a data-base de 31 de dezembro de 2020, foi contratada a empresa *Colliers International* para emissão do laudo de avaliação para suportar o valor justo das propriedades para investimento (imóveis acabados) que integram a carteira do fundo. A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo “Método da Capitalização da Renda”, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de mercado do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através de análise de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, as taxas de desconto, capitalização e vacância, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

As principais premissas utilizadas no modelo são:

Taxa de desconto: foi adotada a taxa de desconto real entre 8,5% e 9,5% a.a.

Taxa de capitalização: ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* entre 8% e 8,5% a.a.

Taxa de vacância: Alexandre Dumas – 18%, Santo Antônio – 18%, São Pedro – 18%, Barra Funda – 18%, Indaiatuba - 18% e Bolsa Rio - 31%.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

A *Colliers International* (“especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação *RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors e Appraisal Institute* por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os laudos de avaliação emitidos em 05 de janeiro de 2021 foram elaborados considerando a data-base 30 de novembro de 2020. Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2020.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 5.162 apropriados como ajuste ao valor justo demonstrado no resultado na rubrica “Propriedade para investimento” (no período de 18 de dezembro de 2019, início das atividades, a 31 de dezembro de 2019: R\$ 0).

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Imóveis acabados para renda	2020	2019
Saldo Inicial	312.612	-
(+) Parcela equity inicial (Nota 5.vi)	-	77.163
(+) Parcela equity final (Nota 5.vi)	-	66.678
(+) Gastos com propriedades para investimentos acabados (i)	226	10.217
(+) Obrigação por aquisição de imóveis - CRI (Nota 5.vi)	-	158.554
(+) Ajuste a valor justo (Nota 5.iii)	5.162	-
Saldo final	318.000	312.612

(i) Os gastos são compostos por pagamentos de ITBI e escrituras.

v. Aluguéis a receber

	2020	2019
Aluguéis a receber	1.637	79
Total	1.637	79

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2020	2019
Saldo inicial	79	-
(+) Rendas de aluguel	24.145	79
(-) Recebimento de aluguéis	(22.587)	
Saldo final	1.637	79

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 24.145 apropriados como receitas de aluguéis demonstrado no resultado na rubrica “Receitas de aluguéis” (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 R\$ 79).

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Faixa de Vencimento	2020	2019
A vencer	1.521	79
Vencido até 90 dias	23	-
Vencido de 91 a 180 dias	35	-
Vencido de 181 a 270 dias	58	-
Vencido de 271 a 360 dias	-	-
Vencido há mais de 360 dias	-	-
Total	1.637	79

Provisão para perdas esperadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e no período findo em 2019, não foi constituída provisão para perdas esperadas, conforme análise efetuada pelo Administrador.

Cabe ressaltar que as parcelas de aluguéis em atraso foram integralmente regularizadas em fevereiro de 2021.

vi. Obrigação por aquisição dos imóveis

Aquisição de imóveis (parcela equity)

Conforme compromisso de compra e venda firmado com a BR Properties S/A, o Fundo adquiriu os imóveis: Alexandre Dumas, São Pedro, Santo Antônio, Bolsa RJ, Indaiatuba e Barra Funda de forma parcelada, no período findo em 31 de dezembro de 2019. Foi pago no ato da escritura de cessão (“Parcela Equity Inicial”) o valor de R\$ 77.163.

O valor de R\$ 66.678 previsto para ser pago em até 9 meses após a lavratura da escritura de cessão, reajustado pela taxa CDI entre a data da assinatura da escritura de cessão e a data do efetivo pagamento da parcela (“Parcela Equity Final”), foi liquidado em 21 de setembro de 2020 ao valor de R\$ 68.146.

	2020	2019
Saldo inicial	66.678	-
(+) Constituição da dívida	-	143.841
(+) Juros	1.468	-
(-) Liquidação	(68.146)	(77.163)
Saldo final	-	66.678

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram apropriados R\$ 1.468 como Despesas financeiras sobre obrigações de aquisição de imóveis na rubrica de “Outras despesas com imóveis” (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019: R\$ 0).

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo é devedor dos CRI emitidos pela RB Capital Securitizadora, para a qual o Fundo cedeu o fluxo de recebimento dos contratos de aluguel das propriedades para investimento até a data de vencimento dos CRI.

A operação de securitização dos recebíveis de aluguéis financiou a aquisição das propriedades para investimento detidas pelo Fundo.

Certificados de recebíveis Imobiliários	2020	2019
Custo amortizado	11.839	12.644
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Custo amortizado	147.219	146.416
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Segue a movimentação do CRI:

	2020	2019
Saldo inicial	159.060	-
(+) Constituição da dívida	-	158.554
(+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	16.354	506
(-) Amortização de juros	(16.356)	-
Saldo final	159.058	159.060

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram apropriados R\$ 16.354 como despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias na rubrica de “Outras despesas com imóveis” (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019: R\$ 506).

As características dos CRI estão apresentadas abaixo:

Código	Emitente	Quantidade	Data de Emissão	Data de Vencimento	Índice de correção	Saldo em 2020	Saldo em 2019
19L0882396	RB Capital Securitizadora	83.975	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 5,55% a.a.	84.229	84.221
19L0882417	RB Capital Securitizadora	74.578	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 7,55% a.a.	74.830	74.839
Total		158.553				159.058	159.060

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O termo de securitização do CRI e o contrato de cessão preveem como garantias (i) a alienação fiduciária dos imóveis (propriedades para investimento), (ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios (recebíveis de aluguéis) e a (iv) alienação fiduciária de cotas do Fundo detidas pelos cotistas, em caso de ocorrência de default dos direitos creditórios cedidos.

Conforme previsto no termo de securitização do CRI e no contrato de cessão do fluxo de aluguel, o Fundo foi requerido a constituir “Fundo de Reserva” no valor inicial de R\$ 3.000, mediante crédito na conta corrente mantida em titularidade da securitizadora e vinculada ao CRI, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das parcelas securitização do Fundo. O saldo é mantido na conta da securitizadora aplicado em Certificados de Depósitos Bancários (“CDB”).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	3.344	-
(+) Depósitos em conta garantida	549	3.344
(+) Valores a conciliar	33	
Saldo final	3.926	3.344

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresenta um saldo de R\$ 3.926 referentes ao respectivo depósito em conta garantida (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019: R\$ 3.344).

vii. Despesas com manutenção e conservação de imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com manutenção e conservação de imóveis	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Condomínios	2.392	-
Outras	1	-
Seguros (i)	12	-
IPTU	10	-
Manutenção de Imóveis	4	-
Total	2.419	-

(i) Os imóveis que o Fundo possui encontram-se segurados pela CHUBB Seguros Brasil S.A. quanto ao risco e aos montantes considerados como suficientes pela Administração do Fundo, com vigência de 20/04/2020 à 20/04/2021.

viii. Depósitos em garantia dos clientes (caução)

São valores garantidos através de depósito caução, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em cotas de fundo de investimento em renda fixa. Caso não seja

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	-	-
(+) Recebimento de caução	1.285	-
(+) Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa (*)	11	-
(-) Despesa de IR	(1)	-
Saldo final	<u>1.295</u>	<u>-</u>

(*) O resultado apresentado na demonstração do resultado do exercício também contempla as cotas de fundo de renda fixa que não se referem à caução no valor de R\$ 96.

Durante o exercício findo em 2020, o Fundo registrou o recebimento de R\$ 1.285 referentes à caução demonstrada no fluxo de caixa de atividades operacionais (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019: R\$ 0). O Fundo apropriou como resultado com aplicações em renda fixa líquidos de IR R\$ 10 (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019: R\$ 0).

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de *Compliance* e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Fatores de riscos

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a taxa referencial – TR, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. a queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira direta ou indiretamente no imóvel, de acordo com a política de investimento estabelecida neste regulamento, há um risco adicional de liquidez do imóvel, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas. Adicionalmente, o comportamento da economia como um todo, como, por exemplo, crises econômicas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, redução do poder aquisitivo em geral e aumento de falta de segurança, podem causar variações negativas no valor do imóvel integrante do patrimônio do Fundo.

Riscos de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

Riscos de crédito

Riscos relativos à receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação - Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(a) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(b) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.” Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. (c) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta por até 300.000 (trezentas mil) cotas, no valor de até R\$ 1 cada, no montante total de até R\$ 300.000, em série única.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

No período findo em 31 de dezembro de 2019, foi subscrito e integralizado o total de 100.000 cotas no montante de R\$ 100.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi subscrito e integralizado o total de 63.000 cotas no montante de R\$ 63.000 .

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuições de tais novas cotas.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o valor de R\$ 366 (no período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019: 87) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”. Segue abaixo a composição destes custos:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	87	-
Custos apropriados	366	87
(+) Advogados	186	-
(+) Taxa de distribuição B3	50	67
(+) Taxa de implantação	50	-
(+) Cartórios	47	-
(+) Registro ANBIMA	11	-
(+) Outros custos	22	-
(+) Taxa de registro B3	-	15
(+) Taxa de corretoras	-	5
Saldo final	453	87

(iii) Amortização

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou outro documento hábil ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período findo em 31 de dezembro de 2019, não houve amortização de cotas.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iv) Resgate

Não haverá resgate de quotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

(v) Ambiente de negociação das quotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”). Segue, abaixo, o preço de fechamento da cota do último dia de cada mês:

2020		2019	
Data	Preço de fechamento (em Reais)	Data	Preço de fechamento (em Reais)
31/01/2020	993,52	31/01/2019	-
29/02/2020	1.006,10	28/02/2019	-
31/03/2020	1.035,51	31/03/2019	-
30/04/2020	1.040,56	30/04/2019	-
31/05/2020	1.068,18	31/05/2019	-
30/06/2020	1.087,80	30/06/2019	-
31/07/2020	1.120,49	31/07/2019	-
31/08/2020	1.140,02	31/08/2019	-
30/09/2020	1.097,49	30/09/2019	-
31/10/2020	1.108,98	31/10/2019	-
30/11/2020	1.114,54	30/11/2019	-
31/12/2020	1.029,54	31/12/2020	994,48

(vi) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2020	2019
Resultado contábil	5.734	(465)
(+/-) Ajustes das receitas não transitadas no caixa	(1.171)	(84)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	1.208	472
(+/-) Ajuste a valor justo	(5.162)	-
Resultado conforme regime de caixa (*)	609	(77)
Percentual distribuído	0%	0%

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(*) Conforme mencionado nota 11ii, no segundo semestre de 2020, o fundo apresentou lucro conforme regime de caixa cuja distribuição de 95% equivaleria a R\$ 1.602. Contudo, por decisão dos cotistas em assembleia, este resultado foi retido.

(vii) Evolução e rentabilidade

Exercício/Período	Valor da cota (em Reais)	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	1.029,5380	3,57
Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019	994,4845	(0,55)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Allianza Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2020		2019	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	2.638	2,07%	48	0,05%
Taxa de administração	190	0,15%	4	0,01%
Auditoria externa	145	0,11%	-	0,00%
Cartório	138	0,11%	-	0,00%
Taxas de administração da securitizadora de CRI	90	0,07%	-	0,00%
Taxa de controladoria	76	0,06%	2	0,00%
Taxa de custódia	55	0,04%	2	0,00%
Tributos	27	0,02%	5	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	27	0,02%	-	0,00%
Taxa B3/ SELIC	21	0,02%	-	0,00%

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Advogados	11	0,01%	-	0,00%
Taxa B3	11	0,01%	-	0,00%
Outras receitas/despesas operacionais	21	0,02%	-	0,00%
Total	3.450	2,71%	61	0,07%
Patrimônio líquido médio (não auditado)	127.641		88.125	

a. Remuneração do administrador, do gestor e do custodiante

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

- (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, serão devidos pelo Fundo à administradora pelos serviços de administração do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 mensais;
- (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, serão devidos pelo fundo ao custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 mensais;
- (iii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, serão devidos pelo fundo ao agente de controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4,5 mensais;
- (iv) O Fundo pagará a título de taxa de gestão, uma remuneração mensal equivalente a 5% da receita de aluguéis do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 125
- (v) O montante fixo de R\$ 50, devido uma única vez, a partir da data de primeira integralização de cotas do Fundo, será pago pelo fundo ao administrador pelos serviços de distribuição primária de cotas.

A taxa de administração (a) prevista no artigo 23, incisos (i) a (iii) acima será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o patrimônio líquido do fundo em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de cotas do fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes; e (b) prevista no artigo 23, inciso (iv), será apropriada e paga mensalmente ao gestor, pelo período vencido, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços. o montante devido nos termos do inciso (v) do artigo 23 do regulamento será pago no dia útil imediatamente seguinte à data de primeira integralização de cotas do Fundo.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração fixada no artigo 23 do regulamento.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Os valores fixos e montantes mínimos da taxa de administração previstos no artigo 23 do regulamento serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses a contar da data de transferência, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Não serão cobradas dos cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas na taxa de administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros.

b. Taxa de administração da securitizadora de CRI

Pelo serviço de administração das operações dos CRIs 19L0882396 e 19L0882417 emitidos pela RB Capital Securitizadora, é devido o valor de R\$ 9 mensais, representados no montante de R\$ 90 na rubrica "Taxa de administração da securitizadora de CRI" da demonstração de resultado do exercício.

11 Atos societários

- i. Em assembleia geral de cotistas realizada em 10 de setembro de 2020 foi deliberado: depois da análise das demonstrações financeiras auditadas apresentadas, os cotistas do Fundo, deliberaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.
- ii. Em assembleia geral de cotistas realizada em 30 de dezembro de 2020 foi deliberado: os cotistas representantes de 100% das cotas emitidas do Fundo resolveram, sem quaisquer ressalvas, por aprovar a retenção de R\$ 1.602 do valor total a ser distribuído do segundo semestre de 2020, em função da necessidade da utilização dos recursos para as obras de reformas em andamento nos ativos detidos pelo fundo.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

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

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

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

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

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

18 Eventos subsequentes

Em 19 de março de 2021, os cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária aprovaram: (i) autorizar o desdobramento das Cotas do Fundo na proporção de 1:12.; (ii) alterar a razão social do Fundo para “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; (iii) aprovar o inteiro teor do novo regulamento do Fundo, o qual segue na forma do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”), sendo certo que caso a Oferta (conforme definida abaixo) não seja realizada, por qualquer motivo, o Regulamento não será alterado e permanecerá com a sua redação atualmente vigente, na forma do Anexo II ao presente instrumento; (iv) nos termos do regulamento, a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”), no montante de até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) (“Montante da Oferta”), definido nos termos do Art. 14º II do Regulamento, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”), perfazendo, inicialmente, o

Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 22.862.226/0001-34

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

montante de até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) novas cotas do Fundo (“Novas Cotas”), e admitida, ainda, a possibilidade de (a) nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), correspondente a até 360.000 (trezentos e sessenta mil) Novas Cotas; e (b) distribuição parcial da Oferta em montante equivalente a, no mínimo R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo III ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta; (v) a contratação da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001- 62 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Em 19 de abril de 2021, os cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária aprovaram: (i) o grupamento das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 03 de maio de 2021 (“Data-Base”), na proporção de 12:1; e (ii) o desdobramento das Cotas do Fundo, utilizando-se a Data-Base como data de fechamento, na proporção de 1:11, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 1 (uma) Cota mais 10 (dez) cotas adicionais, isto é, 11 (onze) Cotas (“Desdobramento”). Assim sendo, após o desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 10 (dez) novas Cotas, totalizando, 11 (onze) Cotas. Cumpre informar ainda que, até a Data-Base do Desdobramento, o Fundo contava, já considerando o Grupamento, com 163.000 (cento e sessenta e três mil) cotas, passando então, a partir de 04 de maio de 2021, a contar com 1.793.000,0000 (um milhão e setecentas e noventa e três mil) cotas no total, sendo certo que em razão do Desdobramento, não haverá frações de Cotas.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17