
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 2019

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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de dezembro a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

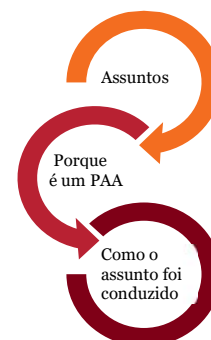
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Multioffices 1 - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no período de 18 de dezembro a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 período 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.





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 4(f) e 6)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2019, os recursos do Fundo estão aplicados substancialmente em propriedades para investimento.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.
A metodologia de avaliação adotada pela Administração para a mensuração do valor justo considerou as transações recentes não forçadas de aquisição das propriedades para investimento realizada pelo Fundo com terceiros, conhecedores dos negócios e independentes entre si, e o monitoramento da ocorrência de eventos relevantes em tais propriedades até a data das demonstrações financeiras.	Verificamos a documentação decorrente da aquisição das propriedades de investimento detidas pelo Fundo, que compreendem: (i) Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis; (ii) contratos de aluguel dos imóveis adquiridos; e (iii) documentação relacionada às matrículas dos imóveis, entre outros.
A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras.	As informações sobre o valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações obtidas em nossa auditoria.

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.

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.



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

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.
- 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.



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

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 período 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, 3 de setembro de 2020

A stylized signature of PricewaterhouseCoopers in black ink.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A stylized signature of Melissa Tuxen Wisnik in black ink.

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****Balanço Patrimonial****Em 31 de Dezembro de 2019**

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019	
		Valor	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		9.278	12,61%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		9.199	12,61%
Disponibilidade		8	0,01%
Conta banco movimento		8	0,01%
Operações compromissadas	5.a	9.191	9,24%
Letras do tesouro nacional		9.191	9,24%
Outros valores	6.vi	3.344	3,36%
Depósito em conta garantida		3.344	3,36%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		316.035	314,43%
Realização	6.v	79	0,08%
Contas a receber de aluguéis		79	0,08%
Não circulante		315.956	314,35%
Propriedade para investimento	6	312.612	314,35%
Imóveis acabados		312.612	314,35%
Total do ativo		325.234	327,04%
Passivo Circulante			
Valores a pagar		79.370	79,81%
Obrigação por aquisição dos imóveis - Securitização	6.vi	12.644	12,71%
Aquisição de imóveis	6.iv	66.678	67,05%
Taxa de gestão		48	0,05%
Passivo Não Circulante			
Valores a pagar		146.416	147,23%
Obrigação por aquisição dos imóveis - Securitização	6.vi	146.416	147,23%
Total passivo		225.786	227,04%
Patrimônio líquido	9	99.448	100,00%
Cotas integralizadas		100.000	100,56%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(87)	(0,09%)
Prejuízos acumulados		(465)	(0,47%)
Total do passivo e patrimônio líquido		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 dos Resultados do Exercício

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

**Período de 18 de
dezembro (início
das atividades) a
31 de dezembro de
2019**

Nota

Composição do resultado do período

Propriedades para investimento	79
Receitas de aluguéis	79

Outras despesas com imóveis	(506)
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	(506)

Resultado líquido das propriedades de investimento	(427)
---	--------------

Outros ativos financeiros	23
Rendas com operações compromissadas	23

Outras receitas/despesas	11	(61)
Taxa de Gestão		(48)
Tributos		(5)
Taxa de Administração		(4)
Taxa de Custódia		(2)
Taxa de Controladoria		(2)

Resultado líquido do período	(465)
-------------------------------------	--------------

Quantidade de cotas integralizadas	100.000
------------------------------------	---------

Prejuízo por cota integralizada (em reais)	(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****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>Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de Cotas no Período	9	100.000	-	-	100.000
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	9	-	(87)	-	(87)
Prejuízo no período		-	-	(465)	(465)
Saldo em 31 de Dezembro de 2019		<u>100.000</u>	<u>(87)</u>	<u>(465)</u>	<u>99.448</u>

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 de Fluxo de Caixa - Método Direto

Do período de 18 de Dezembro de 2019 a 31 de Dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas com aplicações em operações compromissadas	23
Pagamento de tributos	(5)
Pagamentos de taxa de administração	(4)
Pagamentos de taxa de custódia	(2)
Pagamentos de taxa de controladoria	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	10
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedade para investimento	(77.163)
Depósito em conta garantida	(3.344)
Gastos com propriedades para investimentos acabados	(10.217)
Caixa líquido das atividades de investimento	(90.724)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	100.000
Custos relacionados a emissão de cotas	(87)
Caixa líquido das atividades de financiamento	99.913
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	9.199
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	9.199
Aumento/Diminuição de caixa e equivalente de caixa	9.199

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

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;

VI – letras de crédito imobiliário; e

VII – letras imobiliárias garantidas.

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 a negociação em bolsa de valores.

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

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

As demonstrações financeiras foram preparadas 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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 03 de setembro de 2020.

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido *pele International Accounting Standards e Board (IASB)*, o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos. A Administradora do Fundo avaliou o respectivo pronunciamento e concluiu que não é aplicável, uma vez que o Fundo não possui operações de arrendamento.

4 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 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas, no total de R\$ 9.199.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 é inicialmente mensurado pelo seu valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio de resultado, dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são registrados como despesa no resultado.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. 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 operações compromissadas.

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.

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. Recebimento de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, bem como as benfeitorias realizadas.

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 nos resultados 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.

Para a data base de 31 de dezembro, a metodologia de avaliação adotada pela Administração para a mensuração do valor justo considerou as transações recentes não forçadas de aquisição das propriedades para investimento realizada pelo Fundo com terceiros, conhecedores dos negócios e independentes entre si, e o monitoramento da ocorrência de eventos relevantes em tais propriedades até a data das demonstrações financeiras.

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. Obrigação por aquisição de imóveis

Representam passivos financeiros (Certificados de Recebíveis Imobiliários) decorrentes de obrigações de custos relacionados a 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 6iv 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.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

- 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. Estimativa e julgamentos 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:

- (i) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontados 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.
- (ii) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa (alugueis a receber): A Administradora do Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de alugueis 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.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	Quantidade	Vencimento	Valor de mercado
Letras do Tesouro Nacional	9.412	02/01/2020	9.191
Total	9.412		9.191

Durante o período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 23 apropriados como rendimento das operações compromissadas demonstrado no resultado na rubrica “outros ativos financeiros”.

6 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais:

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 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.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel Bolsa RJ

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

Imóvel 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 Penedo – Marginal Norte, Km 57,5, no Município e Comarca de Indaiatuba, São Paulo

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.

ii. Relação dos imóveis

Imóvel	Matrícula	Descrição	Valor justo das propriedades em 31 de dezembro de 2019
Barra Funda	78.447	um edifício	90.044
Alexandre Dumas	214.549	um edifício	55.308
Indaiatuba	53.374	um edifício	52.023
São Pedro	283.131	um edifício	19.078
Santo Antônio	335.981	conjunto 1	2.767
Santo Antônio	335.982	conjunto 2	2.767
Santo Antônio	335.983	conjunto 11	2.895
Santo Antônio	335.984	conjunto 12	2.895
Santo Antônio	335.985	conjunto 21	2.895
Santo Antônio	335.986	conjunto 22	2.895
Santo Antônio	335.987	conjunto 31	2.895
Santo Antônio	335.988	conjunto 32	2.895
Bolsa RJ	40.405	sala 502	20.387
Bolsa RJ	40.407	sala 602	20.387
Bolsa RJ	40.404	sala 501	13.835
Bolsa RJ	40.406	sala 601	13.835
Bolsa RJ	40.465	garagem 1 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.466	garagem 2 - 2º subsolo	283

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Bolsa RJ	40.467	garagem 3 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.468	garagem 4 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.469	garagem 5 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.470	garagem 6 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.471	garagem 7 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.472	garagem 8 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.473	garagem 9 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.474	garagem 10 - 2º subsolo	283
Bolsa RJ	40.509	garagem 1 - 3º subsolo	283
Bolsa RJ	40.510	garagem 2 - 3º subsolo	283
Bolsa RJ	40.511	garagem 3 - 3º subsolo	283
Bolsa RJ	40.512	garagem 4 - 3º subsolo	283
Bolsa RJ	40.513	garagem 5 - 3º subsolo	283
Bolsa RJ	40.514	garagem 6 - 3º subsolo	283
Bolsa RJ	40.515	garagem 7 - 3º subsolo	283
Total			312.612

iii. Atualização das propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos em 20 de dezembro de 2019, através de contrato firmado com terceiros, conhecedores do negócio e independentes entre si e em transação não forçada, e estão reconhecidos pelo seu custo de aquisição e demais custos diretamente atribuídos à sua aquisição, totalizando R\$ 312.612 em 31 de dezembro de 2019. A Administradora entende que os custos de aquisição é a melhor evidência do valor justo dos imóveis e que não houve indícios que justifiquem a alteração do valor dos mesmos desde a sua aquisição até 31 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, encontram-se disponíveis a sala 501 do edifício Bolsa Rio, o térreo - conjunto 2 e 2º andar conjunto 1 e 2 do edifício Santo Antônio, o bloco 2 – conjunto 11,12,21,22 do edifício Indaiatuba e o 1º andar – salas 11 e 12 do edifício Santo Antônio, os demais conjuntos, salas, garagens e edifícios detidos pelo Fundo, encontram-se locados.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Composição dos valores pagos e a pagar das propriedades para investimento

	31/12/2019
Parcela Equity Inicial (i)	77.163
Parcela Equity Final (i)	66.678
Gastos com propriedades para investimentos acabados (ii)	10.218
Obrigações por aquisição de imóveis – CRI (Nota 6(vi))	158.553
Saldo final	<u>312.612</u>

(i) 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 será pago em até 9 meses após a lavratura da Escritura de Cessão, sendo que a parcela será reajustada pela taxa CDI entre a data da assinatura da Escritura de Cessão e a data do efetivo pagamento da parcela (“Parcela Equity Final”).

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

v. Aluguéis a receber

Compreendem os recebíveis imobiliários originados por locações comerciais a lojistas. Os fluxos de recebimento dos contratos de aluguel das propriedades para investimento foram integralmente cedidos pelo Fundo para a RB Capital Securitizadora em conexão com os Certificados de Recebíveis Imobiliários (vide Nota 6.vi). Caso as receitas mensais com aluguel sejam superiores aos valores devidos em conexão com os CRIs, o Fundo recebe o excedente. No período findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta um saldo a receber de R\$ 79 em decorrência do excedente.

vi. Obrigação por aquisição dos imóveis - CRI

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo é devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (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 CRIs.

Código	Emitente	Quantidade	Data de emissão	Vencimento	Índice de correção	Saldo atual
19L0882396	RB Capital Securitizadora	83.975	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 5,55%a.a.	84.221
19L0882417	RB Capital Securitizadora	74.578	18/12/2019	19/12/2027	IPCA + 7,55%a.a.	74.839
Total		158.553				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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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 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. Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta um saldo de R\$ 3.344 referente ao respectivo depósito em conta de garantia.

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 Cotista, em caso de ocorrência de *default* dos direitos creditórios cedidos.

vii. Cobertura de seguros

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.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de Risco

- i. **Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado** – os ativos de liquidez do fundo 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 da cota do fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, o imóvel direta ou indiretamente investido pelo Fundo e os direitos reais sobre tal imóvel terão seus valores atualizados, via de

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado do imóvel e direitos reais sobre o imóvel. Como consequência, o valor de mercado da cota do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

- ii. **Risco tributário** – a emissão de cotas do Fundo se realizará de acordo com as disposições da instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e será subscrita por, no máximo, 20 (vinte) investidores. Desta forma, os cotistas do fundo, ainda que pessoas físicas, não se beneficiarão da isenção prevista no artigo 3º, parágrafo único, inciso ii, da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, e os rendimentos e ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas do fundo serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999. nos termos da mesma lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL, contribuição ao programa de integração social – PIS e contribuição ao financiamento da seguridade social - Cofins). ainda, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. O risco tributário engloba, ainda, o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- iii. **Liquidez reduzida das cotas** - 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.
- iv. **Riscos 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

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 pode 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.

- v. **Fatores macroeconômicos relevantes** - o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, bem como às variações dos preços dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor 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.
- vi. **Riscos relativos à receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação** - Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:
 - (a) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade 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

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado a realização de operações com derivativos.

9 Patrimônio Líquido

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

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo será 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.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 foi subscrito e integralizado 100.000 cotas no montante de R\$ 100.000, houve um custo de emissão no montante de R\$ 87.

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) 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 a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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

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 não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

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

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A.

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuirá a seus Cotistas, pelo menos 95% dos resultados auferidos, apurado semestralmente 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.

	Período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
Resultado contábil	(465)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(84)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	472
Resultado conforme regime de caixa	(77)
Valor distribuído no exercício	-
Valor pago no exercício seguinte	-
Percentual distribuído	0%

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não efetuou distribuição de rendimentos.

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Período	Valor da Cota	Rentabilidade (%)
De 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019	994,4845	(0,55)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

11 Encargos do Fundo

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

	31/12/2019	
Despesas administrativas	Valores em R\$	% sobre PL médio
Taxa de gestão	48	0,05%
Tributária	5	0,01%
Taxa de administração	4	0,01%
Taxa de custódia	2	0,00%
Taxa de controladoria	2	0,00%
Total:	61	0,07%

Patrimônio líquido médio **88.125**

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

O Fundo pagará 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;

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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.

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.

12 Atos societários

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de dezembro de 2019 foi deliberado: (i) alteração do Regulamento, nos termos da minuta anexa à presente ata para (a) alterar determinados termos e condições da política de investimentos do Fundo; (b) alterar de determinados termos e condições da política de exploração de ativos pelo Fundo; (c) alterar determinados termos e condições para realização de novas emissões de cotas do Fundo; (d) alterar a Reserva de Caixa do Fundo; (e) alterar determinada obrigação e responsabilidade do Gestor; (f) alterar a remuneração do Gestor; (g) alteração da Taxa de Administração; e (h) alterar do quórum de instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo; (ii) a celebração “*Primeiro Aditamento ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças*”, entre o Fundo, a BR Properties S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

06.977.751/0001-49 (“BR Properties”), a BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.029.416/0001-07 (“BRPR VII” e, quando em conjunto com a BR Properties, “Vendedoras”), a Promontoria Imóveis 2 S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.194.001/0001-73 (“Promontoria”), e o Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.508.219/0001-20, e eventuais aditamentos (“Compromisso de Venda e Compra de Imóveis”), por meio do qual o Fundo passará a ser titular do direito aquisitivo dos imóveis descritos no Compromisso de Venda e Compra de Imóveis (“Imóveis”); (iii) aprovação da constituição, em favor da RB, da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definidos); (iv) aprovação da constituição, em favor da RB (conforme abaixo definida), do Fundo de Reserva; (v) autorização expressa para que o Fundo, representado pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, celebre todos os instrumentos relacionados ao Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Cessão, nos termos do artigo 29 da Lei nº 9.514/1997 (conforme abaixo definida), o Contrato de Cessão o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, inclusive eventuais aditamentos e/ou qualquer instrumento que venha a ser necessário relacionado a tais contratos; (vi) a autorização expressa para que a Administradora e o Gestor pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações da presente Ordem do Dia, incluindo, mas não se limitando ao integral cumprimento, pelo Fundo, das obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, da Escritura de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e do Contrato de Cessão; (vii) aprovação do (a) laudo de avaliação relativo aos Imóveis, elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Laudo de Avaliação”) e do (b) relatório de diligência acerca dos Imóveis, elaborado por escritório de advocacia independente (“Parecer Legal”); (viii) ratificar todos os atos praticados pela Administradora e pela Gestora em relação às deliberações da presente Ordem do Dia.

13 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;
- 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;

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 Informações Tributárias

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

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

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no período findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

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

17 Eventos subsequentes

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 2019, como resultado destes eventos subsequentes, 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 a pandemia.

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

Período de 18 de dezembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17