

www.pwc.com.br

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 31.508.219/0001-20)

(Administrado pela Oliveira Trust

Distribuidora de Títulos e

Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a(o) Administrador(a)
Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trus Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

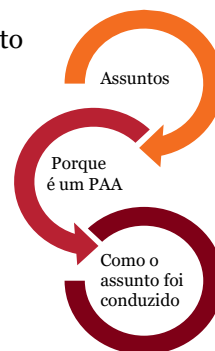
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 conforme 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trus 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 2023, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em propriedades para investimento.

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.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento continua a ser definida como foco em nossa 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.

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 principais 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 dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e as principais premissas adotados pela administração do Fundo na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis e consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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.



Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trus Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as



Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trus Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 05 de Abril de 2024

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 0426218757
CPF: 0426218757
Carimbo de Autenticação: 05 de abril de 2024 11:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB v5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ nº 31.508.219/0001-20****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 2023 e de 2022****(Valores em milhares de reais)**

	Nota	2023		2022	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		14.984	8,72%	19.799	10,23%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		13.332	7,76%	18.561	9,59%
Disponibilidade	4.a	2	0,00%	1	0,00%
Conta banco movimento		2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de investimento		333	0,20%	581	0,30%
FIC FI RF Oliveira DI	4.a.i	28	0,02%	306	0,16%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	5.c	305	0,18%	275	0,14%
Outros valores		12.997	7,56%	17.979	9,29%
Depósito em conta centralizadora	5.d.i	12.997	7,56%	17.899	9,25%
Outros valores a receber		-	-	80	0,04%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.652	0,96%	1.238	0,64%
Realização		1.652	0,96%	1.238	0,64%
Contas a receber de aluguéis	5.b	1.652	0,96%	1.241	0,64%
(-) PDD		-	-	(3)	(0,00%)
411					
Não circulante		418.791	243,65%	421.027	217,49%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		418.791	243,65%	421.027	217,49%
Propriedade para investimento	5.a	418.791	243,65%	421.027	217,49%
Imóveis acabados		418.791	243,65%	421.027	217,49%
Total do ativo		433.775	252,37%	440.826	227,72%

Passivo

Circulante		49.040	28,45%	21.652	11,18%
Valores a pagar		49.040	28,45%	21.652	11,18%
Valor a pagar - Alianza Multioffices FII	5.d	29.028	16,89%	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários	5.d	18.482	10,75%	19.847	10,25%
Outros valores a pagar	5.f	811	0,47%	1.513	0,78%
Taxa de gestão		375	0,22%	125	0,06%
Taxas condominiais		165	0,10%	165	0,09%
Taxa de auditoria		126	0,00%	-	0,00%
Laudo de avaliação		41	0,02%	-	0,00%
Taxas de administração		6	0,00%	-	0,00%
Taxa de custódia		6	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		-	0,00%	2	0,00%
Não Circulante		212.852	123,84%	225.591	116,53%
Valores a pagar		212.852	123,84%	225.591	116,53%
Certificado de recebíveis imobiliários	5.d	212.547	123,66%	225.316	116,39%
Depósitos em garantia dos clientes	5.c	305	0,18%	275	0,14%
Total passivo		261.892	152,29%	247.243	127,72%
Patrimônio líquido	8	171.883	100,08%	193.583	100,00%
Cotas integralizadas - PJ		215.510	125,38%	210.066	108,51%
Custos relacionados a emissão de cotas		(443)	(0,26%)	(433)	(0,22%)
Prejuízo acumulado		(43.184)	(25,12%)	(16.050)	(8,29%)
Total do passivo + patrimônio líquido		433.775	252,37%	440.826	227,72%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ nº 31.508.219/0001-20****Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ nº 36.113.876/0001-91****Demonstração dos resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Valores em milhares de reais)*

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento		2.981	30.478
Receitas de aluguéis	5.b	20.169	12.490
Ajuste ao valor justo	5.a.iii	(2.236)	28.527
Receitas / (despesas) com manutenção de imóveis	5.iv	(14.952)	(10.539)
Outras despesas com imóveis		(26.689)	(22.599)
Despesas financeiras sobre CRI	5.d	(26.689)	(19.104)
Outras despesas - CRI		-	(3.495)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(23.708)	7.879
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a.i / 5.b.i	54	149
Despsas tributárias		(8)	(29)
Resultado com depósitos de conta centralizadora	5.c.iii	(588)	(4.729)
Reversão de provisões operacionais	5.e	-	573
Resultado líquido de outros ativos financeiros		(542)	(4.036)
Outras despesas	10	(2.884)	(3.194)
Taxa de gestão		(1.350)	(2.008)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(575)	(306)
Taxa de administração		(268)	(255)
Auditoria externa		(253)	(128)
Taxas de administração da securitizadora de CRI		(121)	(157)
Taxa de controladoria		(121)	(102)
Advogados		(102)	(166)
Taxa de custódia		(88)	(72)
Cartório		(6)	-
Resultado líquido do exercício		(27.134)	649

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 31.508.219/0001-20
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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Custos diretamente relacionados à emissão	Lucro/(prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2021	8	196.295	(374)	(16.699)	179.222
Integralização de cotas no período	8.a.i	13.771	-	-	13.771
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	8.a.ii	-	(59)	-	(59)
Resultado do exercício		-	-	649	649
Em 31 de dezembro de 2022	8	210.066	(433)	(16.050)	193.583
Integralização de cotas no período	8.a.i	5.444	-	-	5.444
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	8.a.ii	-	(10)	-	(10)
Resultado do exercício		-	-	(27.134)	(27.134)
Em 31 de dezembro de 2023	8	215.510	(443)	(43.184)	171.883

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 31.508.219/0001-20
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais)

	PwC	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas de cotas de fundo de investimento	24	149
Recebimento de aluguéis	19.758	12.300
Pagamento de manutenção e conservação de imóveis	(14.911)	(10.094)
Pagamento de taxa de gestão	(1.100)	(2.008)
Pagamento de taxa de administração	(262)	(255)
Pagamento de taxas administrativas da securitizadora	(121)	(2.960)
Pagamento de taxa de controladoria	(121)	(102)
Pagamento de taxa de custódia	(82)	(72)
Pagamentos de auditoria externa	(127)	(121)
Pagamento de tributos	(8)	(29)
Pagamento de advogados	(102)	(166)
Pagamento de despesas cartoriais	(6)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(1.203)	377
Valor recebido - Alianza Multioffices FII	29.028	-
Recebimento em garantia de clientes	30	-
Caixa líquido das atividades operacionais	30.797	(2.981)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimentos em conta centralizadora	4.315	(299)
Caixa líquido das atividades de investimento	4.315	(299)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização e juros de CRI	(40.823)	(12.276)
Recebimento pela emissão de cotas	5.444	13.771
Custos relacionados à emissão de cotas	(10)	(59)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(35.389)	1.436
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(277)	(1.844)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	307	2.151
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	30	307
Aumento/Diminuição de caixa e equivalente de caixa	(277)	(1.844)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliários, 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 Fundo tem por objetivo investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, nos seguintes ativos:

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”).

A carteira do Fundo está composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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 preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

Lei nº 14.754

Em 13/12/2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras.

Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 05 de abril de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) 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 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) 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 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Data de reconhecimento

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

i. 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 por 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 por 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.

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.

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.

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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) 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 de existência de expectativa de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

h) 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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulantes 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).

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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 2023 e 2022 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	2023	2022
Bancos	2	1
Cotas de fundos de investimento (i)	28	306
Total	30	307

i) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2023		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
FIC FI RF Oliveira DI	19.483	1,44	28
Total	19.483	1,44	28

Fundos de Investimento	2022		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
FIC FI RF Oliveira DI	240.820	1,27	306
Total	240.820	1,27	306

b. Cotas de fundo de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o saldo de cotas de fundo de renda fixa estão assim representados:

Fundos de Investimento	2023		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Bradesco FI Ref. DI Federal Extra	19.113	15,99	305
Total	19.113	15,99	305

Fundos de Investimento	2022		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	(em Reais)		
Bradesco FI Ref. DI Federal Extra	19.457	14,19	275
Total	19.457	14,19	275

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 54 (2022: R\$ 149) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

5 Ativos de natureza imobiliária**a) Propriedades para investimento****i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais acabados:

Imóvel Floriano Peixoto

Salas e Loja 99-A localizadas no edifício situado na Avenida Marechal Floriano nº 99, Rio de Janeiro. Área bruta locável 8.862,97 m².

Imóvel Jacarandá

Torre I – Edifício Jacarandá, Setor I, integrante do “Condomínio Castello Branco Office Park”, situado na Alameda Araguaia, 2.550, e Avenida Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues, 939, destacado do Quinhão 04, do Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, do Estado de São Paulo: possui a área privativa coberta edificada de 28.105,343m²; área comum coberta edificada de 21.925,294m², área total coberta edificada de 50.030,637m², área comum descoberta de 8.875,172m²; área total comum de 30.800,466m² (incluindo o direito de uso de 699 vagas de garagem para estacionamento de veículos, a serem utilizados com auxílio de manobristas); área total (edificada + descoberta) de 58.905,809m².

Imóvel Ouvidor 107

Loja A com dependência no subsolo e jirau e salas do Condomínio Edifício Ouvidor 107, situado à Rua do Ouvidor nº 107, na freguesia da Candelária, Rio de Janeiro. Área bruta locável 6.284,81 m².

Imóvel RB 115

Salas, Salões (pavimentos), 3º e 4º andar do Edifício na Avenida Rio Branco nº 115, na freguesia da Candelária, Rio de Janeiro. Área bruta locável 11.541,00 m².

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel São José

Conjuntos para Escritórios, todos localizado no bloco A do “Edifício Birman 23, 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 5.079,96 m².

Imóvel Vargas

Conjunto de sub-solo, loja e sobre-loja 824-A do edifício situado na Avenida Presidente Vargas nº 844/824, Rio de Janeiro. Área bruta locável 15.948 m² e área do terreno 1.550 m².

ii. Relação dos imóveis

Descrição	Matrícula	Descrição	Valor justo 2023	Valor justo 2022
Floriano Peixoto	51021	Loja 99-A	10.142	10.424
Floriano Peixoto	51022	Sala 301	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51023	Sala 401	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51024	Sala 501	1.462	1.502
Floriano Peixoto	51025	Sala 601	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51026	Sala 701	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51027	Sala 801	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51028	Sala 901	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51029	Sala 1001	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51030	Sala 1101	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51031	Sala 1201	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51032	Sala 1301	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51033	Sala 1401	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51034	Sala 1501	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51035	Sala 1601	1.442	1.481
Floriano Peixoto	51036	Sala 1701	1.252	1.286
Jacarandá	146618	Torre I	195.491	195.356
Ouvidor 107	44164	Loja A	2.299	2.412
Ouvidor 107	44165	Sala 201	1.335	1.401
Ouvidor 107	44166	Sala 301	1.335	1.401
Ouvidor 107	44167	Sala 401	1.346	1.413
Ouvidor 107	44168	Sala 501	1.346	1.413
Ouvidor 107	44169	Sala 601	1.346	1.413
Ouvidor 107	44170	Sala 701	1.346	1.413
Ouvidor 107	44171	Sala 801	1.346	1.413
Ouvidor 107	44172	Sala 901	1.346	1.413
Ouvidor 107	44173	Sala 1001	1.346	1.413
Ouvidor 107	44174	Sala 1101	1.346	1.413
Ouvidor 107	44175	Sala 1201	1.289	1.352
Ouvidor 107	44176	Sala 1301	1.270	1.332
Ouvidor 107	44177	Sala 1401	1.270	1.332

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ouvidor 107	44178	Sala 1501	1.204	1.263
RB 115	33691	Salão 1601	3.142	3.365
RB 115	36469	3º andar	3.142	3.365
RB 115	36470	4º andar	3.142	3.365
RB 115	38175	Sala 501	470	503
RB 115	38176	Sala 502	818	876
RB 115	38177	Sala 503	599	642
RB 115	38178	Sala 504	547	586
RB 115	38179	Sala 505	708	759
RB 115	38181	Sala 601	470	503
RB 115	38182	Sala 602	818	876
RB 115	38183	Sala 603	599	642
RB 115	38184	Sala 604	547	586
RB 115	38185	Sala 605	708	759
RB 115	38187	Sala 701	470	504
RB 115	38188	Sala 702	818	876
RB 115	38189	Sala 703	599	642
RB 115	38190	Sala 704	547	586
RB 115	38191	Sala 705	708	759
RB 115	38193	Sala 801	470	503
RB 115	38194	Sala 802	818	876
RB 115	38195	Sala 803	599	642
RB 115	38196	Sala 804	547	586
RB 115	38197	Sala 805	708	759
RB 115	38199	Sala 901	470	504
RB 115	38200	Sala 902	818	876
RB 115	38201	Sala 903	599	642
RB 115	38202	Sala 904	547	586
RB 115	38203	Sala 905	708	759
RB 115	38205	Sala 1001	425	455
RB 115	38206	Sala 1002	818	876
RB 115	38207	Sala 1003	644	690
RB 115	38208	Sala 1004	547	586
RB 115	38209	Sala 1005	708	759
RB 115	38210	Sala 1101	425	455
RB 115	38211	Sala 1102	818	876
RB 115	38212	Sala 1103	644	690
RB 115	38213	Sala 1104	547	586
RB 115	38214	Sala 1105	708	759
RB 115	38216	Sala 1301	425	455
RB 115	38217	Sala 1302	818	876
RB 115	38218	Sala 1303	644	690
RB 115	38219	Sala 1304	547	586
RB 115	38220	Sala 1305	708	759
RB 115	38222	Sala 1401	470	503
RB 115	38223	Sala 1402	818	876

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

RB 115	38224	Sala 1403	599	642
RB 115	38225	Sala 1404	547	586
RB 115	38226	Sala 1405	708	759
RB 115	38228	Sala 1501	470	503
RB 115	38229	Sala 1502	818	876
RB 115	38230	Sala 1503	599	642
RB 115	38231	Sala 1504	547	586
RB 115	38232	Sala 1505	708	759
RB 115	38579	Sala 1201	470	503
RB 115	38580	Sala 1202	818	876
RB 115	38581	Sala 1203	599	642
RB 115	38582	Sala 1204	547	586
RB 115	38583	Sala 1205	708	759
RB 115	42571	Salão 1701	3.142	3.365
RB 115	42572	Salão 1801	3.142	3.365
RB 115	42573	Salão 1901	3.142	3.365
RB 115	42575	Salão 2101	3.142	3.365
RB 115	42576	Salão 2201	3.142	3.365
RB 115	42653	Sala 2001	2.407	2.578
RB 115	42654	Sala 2002	735	787
São José	335973	Conjunto 1	3.619	3.256
São José	335974	Conjunto 2	5.445	4.898
São José	335975	Conjunto 11	3.717	3.344
São José	335976	Conjunto 12	5.439	4.892
São José	335977	Conjunto 21	3.847	3.461
São José	335978	Conjunto 22	5.549	4.992
São José	335979	Conjunto 31	3.847	3.461
São José	335980	Conjunto 32	5.549	4.992
Vargas	1796	Sala 201	1.066	1.062
Vargas	1797	Loja 824-A	12.085	12.036
Vargas	3298	Sala 301	1.066	1.062
Vargas	3299	Sala 401	1.066	1.062
Vargas	3300	Sala 501	1.066	1.062
Vargas	5880	Salão 601	1.066	1.062
Vargas	5881	Salão 701	1.066	1.062
Vargas	5882	Salão 801	1.066	1.062
Vargas	7357	Salão 201	1.066	1.062
Vargas	7358	Salão 301	1.066	1.062
Vargas	7359	Salão 401	1.066	1.062
Vargas	7360	Salão 2001	1.066	1.062
Vargas	7361	Salão 2101	1.066	1.062
Vargas	7362	Salão 2201	2.133	2.124
Vargas	10346	Salão 501	1.066	1.062
Vargas	10347	Salão 701	1.066	1.062
Vargas	10348	Salão 801	1.066	1.062
Vargas	10349	Salão 901	1.066	1.062

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Vargas	10350	Salão 1001	1.066	1.062
Vargas	10351	Salão 1201	1.066	1.062
Vargas	10352	Salão 1301	1.066	1.062
Vargas	10353	Salão 1401	1.066	1.062
Vargas	10354	Salão 1501	1.066	1.062
Vargas	10355	Salão 1601	1.066	1.062
Vargas	10356	Salão 1701	1.066	1.062
Vargas	10357	Salão 1801	1.066	1.062
Vargas	10358	Salão 1901	1.066	1.062
Vargas	10599	Salão 601	1.066	1.062
Vargas	10688	Salão 1101	1.066	1.062
Vargas	23275	Loja A	12.085	12.036
Vargas	23276	Sala 901	1.066	1.062
Vargas	23277	Sala 1001	1.066	1.062
Vargas	23278	Sala 1101	1.066	1.062
Vargas	23279	Sala 1201	1.066	1.062
Vargas	23280	Sala 1301	1.066	1.062
Vargas	23281	Sala 1401	1.066	1.062
Vargas	23282	Sala 1501	1.066	1.062
Vargas	23283	Sala 1601	1.066	1.062
Vargas	23284	Sala 1701	1.066	1.062
Vargas	23285	Sala 1801	1.066	1.062
Vargas	23286	Sala 1901	1.066	1.062
Vargas	23287	Sala 2001	1.066	1.062
Vargas	23288	Sala 2101	1.066	1.062
Vargas	23310	Sala 2201	2.133	2.124
Total			418.791	421.027

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.236 (2022: R\$ 28.527) apropriados como ajuste ao valor justo das propriedades para investimento e registrado na demonstração dos resultados na rubrica “Ajuste ao valor justo”. Abaixo o resumo das avaliações:

Exercício 2023						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Floriano Peixoto	06/10/2023	10,50% a.a.	10,00% a.a.	81,00% a.a	(1)	(1) e (2)
Jacarandá	06/10/2023	9,25% a.a.	8,75% a.a.	45,00% a.a	(1)	(1) e (2)
Ouvidor	06/10/2023	10,50% a.a.	10,00% a.a.	100,00% a.a.	(1)	(1) e (2)
RB 115	06/10/2023	10,25% a.a.	9,75% a.a.	57,70% a.a.	(1)	(1) e (2)
São José	06/10/2023	8,25% a.a.	7,75% a.a.	0,00% a.a	(1)	(1) e (2)
Vargas	06/10/2023	10,25% a.a.	9,75% a.a.	89,00% a.a.	(1)	(1) e (2)

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Exercício 2022						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Florianópolis	13/12/2022	10,75% a.a	10,25% a.a	81,00% a.a	(1)	(1) e (2)
Jacarandá	13/12/2022	9,50% a.a	9,00% a.a	49,00% a.a	(1)	(1) e (2)
Ouvidor	13/12/2022	10,75% a.a	10,25% a.a	100,00% a.a	(1)	(1) e (2)
RB 115	13/12/2022	10,50% a.a	10,00% a.a	62,50% a.a	(1)	(1) e (2)
São José	13/12/2022	08,50% a.a	08,00% a.a	0% a.a	(1)	(1) e (2)
Vargas	13/12/2022	10,50% a.a	10,00% a.a	89,00% a.a	(1)	(1) e (2)

(*) Os laudos foram emitidos em entre 20 a 27 de outubro de 2023 e aprovados pela Administradora em 27 de dezembro de 2023 com data base em 06 de outubro de 2023 (2022: emitidos em 23 de dezembro 2022 e aprovados em 17 de janeiro de 2022). 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 2023 e 2022.

Avaliador

(1) A Newmark, empresa contratada para 2023 e 2022, começou sua operação brasileira em 2014, oferece serviços especializados para players imobiliários locais. Sua sede é localizada em São Paulo e possui escritório no Rio de Janeiro, os dois maiores mercados imobiliários do país. A Newmark hj é uma das maiores consultorias imobiliárias internacionais. A Newmark (NASDAQ: NMRK) é uma empresa publicamente negociada e subsidiária da Cantor Fitzgerald, um dos nomes mais tradicionais e estabelecidos na indústria de intermediações financeira.

Os laudos produzidos tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias adotadas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor. Adicionalmente, respeita as exigências/premissas do Art. 12, anexo 12, da instrução 472 CVM e reflete de forma transparente no laudo de avaliação a utilização dos critérios de acordo com §4º do art. 7º, da Instrução CVM n 516/11.

Metodologia de avaliação**(1) Método de capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação. Em linhas gerais, neste

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade. Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

(2) Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar o valor do imóvel.

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis acabados para Renda
Saldo em 31.12.2021	392.500
Ajuste ao valor justo	28.527
Saldo em 31.12.2022	421.027
Ajuste ao valor justo	(2.236)
Saldo em 31.12.2023	418.791

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Demais receitas e despesas com manutenção de imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, já as receitas são as demais rendas obtidas além da receita de aluguéis; conforme a seguir:

Receitas e despesas com imóveis	2023	2022
Condomínios (i)	(16.053)	(8.868)
Manutenção e conservação (ii)	(21)	(561)
IPTU	-	(48)
Comissões	(176)	(987)
Laudo de avaliação	(61)	(75)
Reembolso de despesas de imóveis	1.397	-
Despesas com Seguros	(38)	-
Total	(14.952)	(10.539)

(i) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, despesas com condomínio pagas pelo Fundo das unidades que se encontram em vacância.

(ii) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão relacionadas, basicamente, aos gastos com manutenção dos imóveis que não se caracterizam como adição ao valor do imóvel por não atender os requisitos exigidos como aumentar a vida útil do imóvel.

v. Cobertura de seguros.

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 20/04/2023 a 20/04/2024. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 eram segurados pela Tokio Marine Seguradora, com vigência de 14/04/2022 a 17/04/2023).

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2023	2022
Saldo inicial	1.241	1.051
(+) Rendas de aluguel	20.169	12.490
(-) Recebimento de aluguéis	(19.758)	(12.300)
Saldo final	1.652	1.241

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Faixa de vencimento	2023	2022
A vencer	1.631	955
Vencido até 90 dias	21	215
Vencido acima de 365 dias	-	71
Total	1.652	1.241

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador. (2022: R\$ 3 conforme apresentado no balanço patrimonial na rubrica (-) PDD).

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

	2023	2022
Saldo inicial	275	250
(+/-) Depósitos/(resgates) de caução	-	-
(+/-) Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa (*)	30	30
(-) Atualização do saldo de IR (**)	-	(5)
Saldo final	305	275

(*) conforme apresentado no quadro das demonstrações dos resultados na rubrica outros ativos financeiros também contempla as cotas de fundo de renda fixa que não se referem à caução no valor de R\$ 54 (2022: R\$ 149).

(**) Refere-se a provisão de IR sobre as aplicações em cotas de fundo de renda fixa.

d) Certificados de recebíveis imobiliários

Representam passivos financeiros compostos por 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. Uma parcela do valor de aquisição dos imóveis (propriedades para investimento) foi realizada através da securitização dos recebíveis dos contratos de aluguel dos imóveis.

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

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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	2023	2022
Custo amortizado	18.482	19.847
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Custo amortizado	212.547	225.316
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Segue a movimentação do CRI:

	2023	2022
Saldo inicial	245.163	238.335
(+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	26.689	19.104
(-) Amortização de principal e juros (*)	(40.823)	(12.276)
Saldo final	231.029	245.163

(*) Do montante amortizado, R\$ 20.628 se refere ao valor recebido do Multioffices I. Além do valor utilizado para amortização da dívida, o fundo também recebeu R\$ 8.400 utilizado para fundo de vacância, dessa forma o total repassado pelo Multioffices I ao fundo se refere ao montante de R\$29.028 conforme demonstrado na “distribuição de resultado do exercício” e “demonstração do fluxo de caixa” na rubrica “valor recebido- Alianza Multioffices FII.

a) O ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.862.226/0001-34 (“**Fundo**” ou “**MO1 FII**”) foi estruturado no final do ano de 2019 juntamente com o MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.508.219/0001-20 (“**MO2 FII**”); em conjunto “**FUNDOS**”;

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Na época da criação dos FUNDOS, foi firmado um **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** entre o Fundo e o MO2 FII, na qualidade de compradores, e a BR PROPERTIES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49, e BRPR VII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.029.416/0001-07 (em conjunto “**BR Properties**”), na qualidade de vendedores, a partir do qual MO1 FII e MO2 FII se comprometeram a comprar doze imóveis da BR Properties, com o pagamento sendo feito parte em dinheiro e parte através de uma operação de securitização no valor de R\$ 396.500.000,00 (“**Parcela Securitização**”). Desses doze imóveis, seis passaram a ser parte do patrimônio do MO1 FII e os outros seis passaram a ser do MO2 FII;

c) Em decorrência deste contrato, em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram **INSTRUMENTOS PARTICULARES DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS** (“Contratos de Cessão”) com a BR Properties e a OPEA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (“**Opea**”) a partir do qual a BR Properties cedeu à Opea os Créditos Imobiliários decorrentes do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, tudo isso com o objetivo de que fossem emitidas CCI's (Cédulas de Crédito Imobiliário) a serem vinculadas a séries de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) para cada um dos FUNDOS;

d) Também em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram um **INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**, por meio do qual a Opea emitiu CCI's para cada um dos imóveis detidos pelos fundos, sendo a Série ALCB001 representante dos imóveis do MO1 FII e a Série ALCB002 representante dos imóveis do MO2 FII;

e) Em garantia aos Contratos de Cessão os FUNDOS firmaram, também em 17/12/2019, um (1) **INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**, por meio do qual as cotas dos FUNDOS foram dadas em garantia à cessão dos créditos imobiliários; (2) **INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**, por meio do qual os imóveis detidos pelos FUNDOS foram dados em garantia à cessão dos créditos imobiliários; e (3) **INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA**, por meio do qual os direitos creditórios decorrentes da exploração dos imóveis foram dados em garantia à cessão dos créditos imobiliários (em conjunto as “**GARANTIAS**”);

f) Também em 17/12/2019, os FUNDOS firmaram os **TERMOS DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** (“Termos de Securitização”), sendo:

(i) CRI 247-248: MO1 FII como devedor, com as cotas dos FUNDOS, como garantia fiduciária; e

(ii) CRI 259-260: MO2 FII como devedor, com as cotas dos FUNDOS, como garantia fiduciária.

g) Importante frisar que as garantias estabelecidas na transação são compartilhadas entre o CRI 247-248 e CRI 259-260, notadamente de acordo com a Cláusula 5.2 e 5.3 dos Termos de

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitização. Vale dizer, um inadimplemento grave em um dos CRIs poderia acionar a recompra dos créditos imobiliários e, portanto, a aceleração das dívidas dos FUNDOS;

h) A partir do início da operação dos FUNDOS, o MO1 FII não teve dificuldades em pagar as PMTs do CRI 247-248, enquanto o MO2 FII ficou em inadimplemento técnico em algumas ocasiões no âmbito do CRI 259-260, especialmente em decorrência da pandemia de COVID-19, que dificultou sobremaneira a exploração dos imóveis detidos pelos FUNDOS, especialmente quanto ao MO2 FII;

i) Diante dessa dificuldade de performance no CRI 259-260, que possui as cotas, imóveis e direitos creditórios do MO1 FII como garantia, em 16/09/2022 foi realizada a ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 259ª E 260ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO (IF 19L0882397 E 19L0882419) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“**AGTI**”), na qual foi ajustada uma reformatação na estrutura dos CRIs (“**Reformatação**”);

j) Por meio dessa Reformatação, ficou deliberado, entre outros, (i) a obrigação de redução do saldo da dívida do MO2 FII, através da venda dos ativos imobiliários detidos pelos FUNDOS (“**Desinvestimento**”), de maneira a possibilitar a execução da garantia imobiliária, como mecanismo válido e efetivo para evitar uma recompra facultativa ou compulsória dos CRI; e (ii) a ordem de utilização dos recursos no processo de Desinvestimento, que seria a seguinte:

1) Pagamento de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos no período de vigência da Reformatação (do veículo que vendeu o respectivo imóvel);

2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante original (do veículo que vendeu o respectivo imóvel);

3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;

4) Recursos excedentes do MO1 FII para o MO2 FII: (Re)composição do Fundo de Custo de Vacância (condomínio e IPTU) do MO2 FII, com valores estimados para 6 (seis) meses;

5) Amortização da dívida do MO1 FII: Em caso de quitação total do saldo devedor dos CRI 259-260 (MO2 FII) e havendo saldo devedor dos CRI 247-248 (MO1 FII), os valores excedentes do MO2 FII serão utilizados para a amortização do saldo devedor dos CRI 247-248 (MO1 FII).

k) Em 06/10/2023, ocorreu a venda do imóvel “Indaiatuba” pelo valor fixo de R\$53.700.000,00 (cinquenta e três milhões e setecentos mil reais), conforme aprovado na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MO1 FII, realizada em 04/08/2023. Devido à supracitada Reformatação dos CRIs, o valor da venda do Imóvel Indaiatuba foi utilizado para abater a dívida de ambos os FUNDOS, seguindo a cascata de pagamentos descrita abaixo:

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cascata de Pagamento		Racional AMEX - MO1		Racional AMEX - MO2	
Valor Bruto	R\$ 53.700.000,00	Saldo devedor - MO1 (30/09)		Saldo devedor - MO2 (30/09)	
(-) Corretagem	R\$ 1.476.750,00	CRI.1.CIA.247	R\$ 80.873.543,45	CRI.1.CIA.259	R\$ 130.775.520,33
(=) Valor Líquido	R\$ 52.223.250,00	CRI.1.CIA.248	R\$ 71.876.183,71	CRI.1.CIA.260	R\$ 117.337.885,52
			R\$ 152.749.727,16		R\$ 248.113.405,85
(-) Valores PMT acruados (MO1)	R\$ -	Proporção AMEX - MO1		Proporção AMEX - MO2	
(-) Recomposição Fdo. Reserva (MO1)	R\$ -	CRI.1.CIA.247	52,95%	CRI.1.CIA.259	52,71%
(-) Dívida Indaiatuba (MO1)	R\$ 23.194.752,95	CRI.1.CIA.248	47,05%	CRI.1.CIA.260	47,29%
(-) Fundo de Vacância (MO2)	R\$ 8.400.000,00		100%		100%
(=) Saldo a Amortizar no MO2	R\$ 20.628.497,05	Valor AMEX - MO1		Valor AMEX - MO2	
		CRI.1.CIA.247	R\$ 12.280.492,38	CRI.1.CIA.259	R\$ 10.872.860,44
		CRI.1.CIA.248	R\$ 10.914.260,57	CRI.1.CIA.260	R\$ 9.755.636,61
			R\$ 23.194.752,95		R\$ 20.628.497,05

l) Em 30/11/2023, considerando que os FUNDOS não tiveram sucesso em realizar a redução prevista da dívida decorrente dos CRIs na data prevista, foi acordada uma nova prorrogação da referida obrigação, conforme **ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 259ª E 260ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A (“Nova Reformatação”)**, possibilitando a continuidade dos Desinvestimentos para atingir o objetivo definido;

m) Entre outros temas, ficou determinado na Nova Reformatação, que em caso de venda dos imóveis detidos pelos FUNDOS, deveria ser observada a seguinte nova ordem de utilização dos recursos:

- 1) Pagamento dos valores de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos na vigência do Período de Verificação, conforme definido no respectivo Compromisso de Venda e Compra (em relação ao MO2 FII);
- 2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante estabelecido no Anexo 3.2-A ou do Anexo 3.2-B do Compromisso de Venda e Compra, conforme o caso, vinculado ao MO2 FII ou ao MO1 FII, em relação aos quais a venda do imóvel tenha sido realizada;
- 3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;
- 4) Caso a venda tenha sido realizada pelo MO1 FII ou pelo MO2 FII e ainda existam recursos remanescentes, tais recursos deverão ser transferidos para a conta vinculada do CRI 259-260, e serão utilizados para constituição e/ou manutenção do Fundo de Vacância para arcar com as despesas ordinárias de conservação, segurança e manutenção das áreas comuns e privativas dos imóveis de propriedade do MO2 FII, que não estejam ocupadas por inquilinos, incluindo, mas sem se limitar, taxa condominial/associativa e/ou IPTU por um período de 6 (seis) meses;
- 5) Caso a venda tenha sido realizada pelo MO1 FII ou pelo MO2 FII e ainda existam recursos remanescentes após a constituição do Fundo de Vacância, tais recursos serão utilizados para quitação do saldo devedor e demais obrigações do patrimônio separado dos CRI 259-260 vinculados ao MO2 FII; e

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6) Em caso de quitação total do saldo devedor do CRI 259-260, vinculados ao MO2 FII, e havendo saldo devedor dos CRI 247-248, vinculados ao MO1 FII, os valores excedentes decorrentes da venda dos Imóveis pelo MO2 FII serão utilizados para a amortização do saldo devedor dos CRI 247-248, vinculados ao MO1 FII.

n) Na Nova Reformatação, também ficou ratificado e previsto que em quaisquer hipóteses, não haveria saída ou disponibilização de recursos, sob qualquer forma, ao controlador do MO2 FII e do MO1 FII, direta ou indiretamente (*sponsor*), até a quitação integral dos CRI 247-248 e CRI 259-260.

i. Depósito em conta centralizadora

A conta centralizadora é uma conta mantida junto ao Banco Itaú de titularidade da Securitizadora, atrelada ao patrimônio separado dos CRIs, na qual são realizados todos os pagamentos referentes aos créditos imobiliários cedidos à Securitizadora pelo Fundo, no âmbito do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado em 20 de dezembro de 2019, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRIs.

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 Não (“CDB”), cuja movimentação está demonstrada abaixo:

	2023	2022
Saldo inicial	17.899	22.329
(+/-) Recebimentos/(pagamentos) em conta centralizadora	(4.314)	299
(+) Resultado com depósitos em conta centralizadora	588	(4.729)
Saldo final	12.997	17.899

6 Gerenciamento e fatores de riscos**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

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Fatores de risco**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

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

(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 de os 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.

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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***

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi subscrito e integralizado o total de cotas 5.444 cotas no montante de R\$ 5.444.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o valor de R\$ 10 (2022:R\$ 59) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue a seguir a composição destes custos:

	2023	2022
Saldo inicial	433	374
Custos apropriados	10	59
(+) Taxa de distribuição e eventos B3	-	14
(+) Comissões	10	45
Saldo final	443	433

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

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

iv. Resgate

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

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo estão em depósito exclusivo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), não admitindo negociação de suas cotas.

Não houve negociação de cotas nos anos de 2022 e 2023.

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.

	2023	2022
(Prejuízo) Lucro líquido contábil	-27.134	649
(-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	2.236	-28.527
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	-331	-71
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	275	11.680
Lucro conforme regime de caixa	-24.954	-16.269
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
Percentual distribuído	0%	0%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

O fundo apresentou lucro de acordo com o regime de caixa; no entanto, a distribuição de

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

rendimentos não foi realizada conforme a aprovação do cotista.

vii. Valor da cota e rentabilidade

Exercícios findos	Valor da cota (em Reais)	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2023	797,56	(14,02)%
Em 31 de dezembro de 2022	921,54	0,93%

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: 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.

10 Encargos do Fundo

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

	2023		2022	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	1.350	0,72%	2.008	1,17%
Outras despesas operacionais	471	0,25%	234	0,14%
Taxa de administração	268	0,14%	255	0,15%
Auditoria externa	253	0,13%	128	0,07%
Taxas de administração da securitizadora de CRI	121	0,06%	157	0,09%
Taxa de controladoria	121	0,06%	102	0,06%
Advogados	102	0,05%	166	0,10%
Taxa de custódia	88	0,05%	72	0,04%
Taxa B3/ SELIC	39	0,02%	37	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02%	30	0,02%
Consultoria	27	0,01%	-	-
Cartório	5	0,00%	-	-
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,00%
Despesas com Publicações	3	0,00%	-	-
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Total	2.883	1,54%	3.194	1,87%
Patrimônio líquido médio		187.483		170.999

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração da administradora, da gestora 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% ao ano são devidos pelo fundo à administradora pelos serviços de administração do fundo, incidentes sobre (i.1) o patrimônio líquido do fundo; ou (i.2) caso o fundo deixe de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados e caso as cotas do fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideram o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“base de cálculo da taxa de administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 mensais;
- (ii) 0,04% ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, são 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% ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, são 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 paga à gestora, a título de taxa de gestão: (a) o montante fixo de até R\$ 2.000, devido uma única vez, a partir da data de primeira integralização de cotas do fundo, limitada ao valor necessário, conforme informado pelo assessor legal do fundo na aquisição dos imóveis, para que sejam efetuados os registros dos contratos nos cartórios de títulos e documentos e registro geral de imóveis (“taxa de gestão inicial”); e (b) uma remuneração mensal equivalente a 5% da receita de aluguéis do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 125 (“taxa de gestão mensal”), sendo certo que, na hipótese em que o valor dos imóveis detidos pelo Fundo seja superior a R\$ 750.000, a taxa de gestão mensal será reduzida em 20%, limitada ao montante mínimo de R\$ 125, sempre observado o disposto no contrato de gestão; e
- (v) O montante fixo de R\$ 50, devido uma única vez, a partir da data de primeira integralização de cotas do Fundo, 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) do regulamento é provisionada diariamente à razão de 1/252 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), do regulamento, é apropriada e paga mensalmente ao gestor,

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

pelo período vencido, até o 2º 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 meses a contar da data de primeira integralização de cotas do Fundo, 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 são 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\$ 121 (2022: R\$ 157), conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados do exercício na rubrica "Taxa de administração da securitizadora de CRI".

11 Atos societários

Em assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 11 de outubro de 2023 foi deliberado a venda do Imóvel, nos termos da minuta do memorando de entendimento para venda e compra do edifício São José, pelo valor fixo de R\$ 31.000, em parcela única, a ser efetivada no momento da assinatura a Escritura, após a conclusão de Due diligence a ser realizada pela Compradora.

Em assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 28 de abril de 2023 foi deliberado a aprovação das contas e das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 29 de abril de 2022, foi aprovada sem ressalvas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 29 de abril de 2022, foi deliberado:

A rratificação da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de abril de 2022, que aprovou a 2ª emissão de cotas do Fundo a emissão e distribuição pública primária de quotas do Fundo foi de até 300.000 cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais). As Novas cotas terão a forma nominativa e serão escriturais, com preço unitário e inicial de emissão de R\$1 (mil reais), totalizando a Oferta Restrita.

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 reflète 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 reflète 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 reflète 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 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.

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%.

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.508.219/0001-20**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, nos exercícios de 2023 e 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2023	2022
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	268	255
			Passivo	6	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	121	102
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	88	72
			Passivo	6	-
Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	1.350	2.008
			Passivo	375	125

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 Ltda. 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.

A despesa de auditoria do exercício foi de R\$ 253 mil, que representa 0,15% do patrimônio líquido.

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.508.219/0001-20

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Demandas judiciais

O Fundo é réu em duas ações ordinárias de autoria da Wework em decorrência do descumprimento da obrigação da locadora de custear parte das obras de reforma do imóvel, oriunda do contrato de locação. Conforme o prognóstico dos consultores jurídicos as ações estão estimadas em R\$ 13.280 (2022 – R\$ 13.243). Estes litígios não estão provisionados dado seu prognóstico de perda possível.

17 Eventos subsequentes

Em 22/01/2024, ocorreu a venda do imóvel “São Pedro” pelo valor fixo de R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), conforme aprovado na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MO1 FII realizada em 13/11/2023. Devido à referida Reformatação dos CRIs, o valor da venda do Imóvel São Pedro foi utilizado para abater a dívida de ambos os FUNDOS, seguindo a cascata de pagamentos descrita abaixo:

Cascata de pagamento		Racional AMEX- MO1		Racional AMEX- MO2	
Valor Bruto	R\$ 27.500.000,00	CRI CIA.247	8.297.355,75	CRI CIA.259	R\$ 5.255.147,50
(-) Corretagem	R\$ 1.000.000,00	CRI CIA.248	7374256,65	CRI CIA.260	R\$ 4.715.163,01
Valor Líquido	R\$ 26.500.000,00	Total Amortizado MO1	R\$ 15.671.612,40	Total Amortizado MO1	R\$ 9.970.310,51
Diferença	R\$ 858.077,09				
Adiferença do valor da venda menos o que foi amortizado foi usado para compor o Fundo de Vacância					

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17