

Multioffices 2 – Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ: 31.508.219/0001-20  
Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.  
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2024

MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(CNPJ nº 31.508.219/0001-20)  
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2024

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

#### Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 410.193 mil, correspondente a 271,81% do patrimônio líquido do Fundo, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente.

Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;

Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;

Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e

Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração para mensuração da propriedade para investimento, avaliadas ao valor justo, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

#### Outros assuntos

##### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 05 de abril de 2024, sem modificação.

#### Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 da Administração 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, 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 maio de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 SP 013846/F

*Monika Marielle Du Mont Collyer*

Monika Marielle Du Mont Collyer  
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

Balanço patrimonial  
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023  
(Valores em milhares de reais)

|                                                 |       | 2024     |              | 2023     |              |
|-------------------------------------------------|-------|----------|--------------|----------|--------------|
|                                                 | Nota  | Valor    | % sobre o PL | Valor    | % sobre o PL |
| Ativo                                           |       |          |              |          |              |
| Circulante                                      |       | 12.912   | 8,55%        | 14.984   | 8,72%        |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária  |       | 10.980   | 7,27%        | 13.332   | 7,76%        |
| Caixa e equivalente de caixa                    |       | 330      | 0,22%        | 30       | 0,02%        |
| Disponibilidade                                 | 4.a   | 1        | 0,00%        | 2        | 0,00%        |
| Conta banco movimento                           |       | 1        | 0,00%        | 2        | 0,00%        |
| Cotas de fundos de investimento                 |       | 906      | 0,60%        | 333      | 0,20%        |
| Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra       | 5.c   | 577      | 0,38%        | 305      | 0,18%        |
| FIC FI RF Oliveira DI                           | 4.a.i | 329      | 0,22%        | 28       | 0,02%        |
| Outros valores                                  |       | 10.063   | 6,67%        | 12.997   | 7,56%        |
| Depósito em conta centralizadora                | 5.d.i | 10.063   | 6,67%        | 12.997   | 7,56%        |
| Outros valores a receber                        |       | -        | -            | -        | 0,00%        |
| Despesas antecipadas                            |       | 10       | 0,01%        | -        | 0,00%        |
| Taxa Fiscalização CVM                           |       | 10       | 0,01%        | -        | 0,00%        |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária      |       | 1.932    | 1,28%        | 1.652    | 0,96%        |
| Realização                                      |       | 1.932    | 1,28%        | 1.652    | 0,96%        |
| Contas a receber de aluguéis                    | 5.b   | 1.819    | 1,21%        | 1.652    | 0,96%        |
| Valor a receber - Alianza Multioffices FII      |       | 113      | 0,07%        | -        | -            |
| Não circulante                                  |       | 410.193  | 271,81%      | 418.791  | 243,65%      |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária  |       | 410.193  | 271,81%      | 418.791  | 243,65%      |
| Propriedade para investimento                   | 5.a   | 410.193  | 271,81%      | 418.791  | 243,65%      |
| Imóveis acabados                                |       | 410.193  | 271,81%      | 418.791  | 243,65%      |
| Total do ativo                                  |       | 423.105  | 280,36%      | 433.775  | 252,37%      |
| Passivo                                         |       |          |              |          |              |
| Circulante                                      |       | 272.191  | 180,34%      | 49.040   | 28,53%       |
| Valores a pagar                                 |       | 272.191  | 180,34%      | 49.040   | 28,53%       |
| Operação certificado de recebíveis imobiliários | 5.d   | 206.909  | 137,10%      | 18.482   | 10,75%       |
| Valor a pagar - Alianza Multioffices FII        | 5.d   | 64.459   | 42,71%       | 29.028   | 16,89%       |
| Caução                                          |       | 577      | 0,38%        | -        | 0,00%        |
| Taxa de gestão                                  |       | 125      | 0,08%        | 375      | 0,22%        |
| Taxa de auditoria                               |       | 118      | 0,07%        | 126      | 0,07%        |
| Taxa B3/SELIC                                   |       | 3        | 0,00%        | -        | 0,00%        |
| Outros valores a pagar                          | 5.f   | -        | 0,00%        | 811      | 0,47%        |
| Taxas condominiais                              |       | -        | 0,00%        | 165      | 0,10%        |
| Laudo de avaliação                              |       | -        | 0,00%        | 41       | 0,02%        |
| Taxas de administração                          |       | -        | 0,00%        | 6        | 0,00%        |
| Taxa de custódia                                |       | -        | 0,00%        | 6        | 0,00%        |
| Não Circulante                                  |       | -        | 0,00%        | 212.852  | 123,84%      |
| Valores a pagar                                 |       | -        | 0,00%        | 212.852  | 123,66%      |
| Operação certificado de recebíveis imobiliários | 5.d   | -        | 0,00%        | 212.547  | 123,66%      |
| Depósitos em garantia dos clientes              | 5.c   | -        | 0,00%        | 305      | 0,00%        |
| Total passivo                                   |       | 272.191  | 180,34%      | 261.892  | 152,29%      |
| Patrimônio líquido                              | 8     | 150.914  | 100,00%      | 171.883  | 100,00%      |
| Cotas subscritas e integralizadas               |       | 220.010  | 145,79%      | 215.510  | 125,38%      |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão   |       | (443)    | -0,30%       | (443)    | (0,26%)      |
| Lucro/(prejuízo) acumulado                      |       | (68.653) | -45,49%      | (43.184) | (25,12%)     |
| Total do passivo + patrimônio líquido           |       | 423.105  | 280,34%      | 433.775  | 252,37%      |

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 resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

|                                                               | Nota    | 2024     | 2023     |
|---------------------------------------------------------------|---------|----------|----------|
| Composição do resultado do exercício                          |         |          |          |
| Propriedades para investimento                                |         | (2.292)  | 2.981    |
| Renda com receitas de aluguéis                                | 5.b     | 22.803   | 20.169   |
| Resultado com ajuste ao valor justo                           | 5.a.iii | (8.598)  | (2.236)  |
| Receitas / (despesas) com manutenção de imóveis               | 5.iv    | (16.497) | (14.952) |
| Outras despesas com imóveis                                   |         | (24.248) | (26.689) |
| Resultado com operação certificado de recebíveis imobiliários | 5.d     | (24.248) | (26.689) |
| Outras despesas - CRI                                         |         | -        | -        |
| Resultado líquido de propriedades para investimento           |         | (26.540) | (23.708) |
| Outros ativos financeiros                                     |         |          |          |
| Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa      |         | 668      | 54       |
| Reversão de provisões operacionais                            | 5.e     | 657      | -        |
| Resultado com depósitos de conta centralizadora               | 5.c.iii | 1.030    | (588)    |
| Despesas tributárias                                          |         | (15)     | (8)      |
| Resultado líquido de outros ativos financeiros                |         | 2.340    | (542)    |
| Outras despesas                                               | 10      | (1.269)  | (2.884)  |
| Taxa de gestão                                                |         | (469)    | (1.350)  |
| Auditoria externa                                             |         | (240)    | (253)    |
| Taxa de administração                                         |         | (194)    | (268)    |
| Advogados                                                     |         | (140)    | (102)    |
| Outras receitas/(despesas) operacionais                       |         | (88)     | (575)    |
| Taxa de controladoria                                         |         | (74)     | (121)    |
| Laudo de avaliação                                            |         | (24)     | -        |
| Taxa de custódia                                              |         | (36)     | (88)     |
| Cartório                                                      |         | (4)      | (6)      |
| Taxas de administração da securitizadora de CRI               |         | -        | (121)    |
| Resultado líquido do exercício                                |         | (25.469) | (27.134) |
| Quantidade de cotas                                           |         | 220.066  | 215.510  |
| Resultado líquido por cotas (em reais)                        |         | (115,73) | (125,91) |

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 2024 e 2023  
*(Valores em milhares de reais)*

|                                               | Notas  | Cotas subscritas<br>e integralizadas | (-) Custos diretamente<br>relacionados à emissão | Lucro/(prejuízo)<br>acumulado | Total          |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2022                     | 8      | <u>210.066</u>                       | <u>(433)</u>                                     | <u>(16.050)</u>               | <u>193.583</u> |
| 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      | <u>215.510</u>                       | <u>(443)</u>                                     | <u>(43.184)</u>               | <u>171.883</u> |
| Integralização de cotas no período            | 8.a.i  | 4.500                                | -                                                | -                             | 4.500          |
| Resultado do exercício                        |        | -                                    | -                                                | (25.469)                      | (25.469)       |
| Em 31 de dezembro de 2024                     | 8      | <u>220.010</u>                       | <u>(443)</u>                                     | <u>(68.653)</u>               | <u>150.914</u> |

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 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

|                                                          | 2024            | 2023            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais               |                 |                 |
| Valor recebido - Alianza Multioffices FII                | 35.318          | 29.028          |
| Recebimento de alugueis                                  | 22.636          | 19.758          |
| Reversão de provisões operacionais                       | 489             | -               |
| Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa | 324             | 24              |
| Recebimento em garantia de clientes                      | 272             | 30              |
| Manutenção e conservação de imóveis                      | (13.155)        | (14.911)        |
| Demais recebimentos e pagamentos                         | (4.964)         | (1.203)         |
| Taxa de gestão                                           | (718)           | (1.100)         |
| Taxa de administração                                    | (200)           | (262)           |
| Advogados                                                | (140)           | (102)           |
| Auditoria                                                | (123)           | (127)           |
| Sistema financeiro                                       | (96)            | -               |
| Taxa de controladoria                                    | (74)            | (121)           |
| Taxa de custódia                                         | (42)            | (82)            |
| Depesas tributárias                                      | (15)            | (8)             |
| Cartório                                                 | (4)             | (6)             |
| Taxas administrativas da securitizadora                  | -               | (121)           |
| Caixa líquido das atividades operacionais                | <u>39.508</u>   | <u>30.797</u>   |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento            |                 |                 |
| Recebimentos em conta centralizadora                     | 4.660           | 4.315           |
| Caixa líquido das atividades de investimento             | <u>4.660</u>    | <u>4.315</u>    |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento           |                 |                 |
| Amortização e juros de CRI                               | (48.368)        | (40.823)        |
| Integralização de cotas                                  | 4.500           | 5.444           |
| Custos relacionados à emissão de cotas                   | -               | (10)            |
| Caixa líquido das atividades de financiamento            | <u>(43.868)</u> | <u>(35.389)</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa        | <u>300</u>      | <u>(277)</u>    |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício      | 30              | 307             |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício       | <u>330</u>      | <u>30</u>       |
| Aumento/Diminuição de caixa e equivalente de caixa       | <u>300</u>      | <u>(277)</u>    |

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 2024 e 2023

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 possui suas cotas registradas na B3 pelo código MOFF11.

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”).

Conforme fato relevante com data em 30 de dezembro de 2024, o Fundo atendimento ao previsto no artigo 29 do “Anexo Complementar VI - Regras e Procedimentos para Fundos de Investimento Imobiliário do Manual de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (Anexo VI)”, passará a ser classificado como “Multiestratégia”, com a subclassificação “Multiestratégia”, tipo de gestão “Gestão Ativa” e critério de classificação “Multicategoria” de acordo com o previsto no art. 27 da referida norma.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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”).

## 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 05 de maio de 2025.

## 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.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### 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

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Valorização a valor justo e Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa, na Demonstração do resultado.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

### d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

#### i. *Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial*

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

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 é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

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

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

**Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de venda imóveis a receber, aluguéis a receber e valores a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários.

### e) Propriedades para investimento

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.

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.

### f) 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

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### g) 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.

### h) 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).

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

|                                     | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------|------|
| Bancos                              | 1    | 2    |
| Cotas de fundos de investimento (i) | 329  | 28   |
| Total                               | 330  | 30   |

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### i) Cotas de fundo de investimentos

| Fundos de Investimento | 2024       |                             |                  |
|------------------------|------------|-----------------------------|------------------|
|                        | Quantidade | Valor da cota<br>(em Reais) | Valor de mercado |
| FIC FI RF Oliveira DI  | 206.828    | 1,59                        | 329              |
| Total                  | 206.828    | 1,59                        | 329              |

  

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

### b. Cotas de fundo de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de cotas de fundo de renda fixa estão assim representados:

| Fundos de Investimento            | 2024       |                             |                  |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------|------------------|
|                                   | Quantidade | Valor da cota<br>(em Reais) | Valor de mercado |
| Bradesco FI Ref. DI Federal Extra | 32.739     | 17,69                       | 577              |
| Total                             | 32.739     | 17,69                       | 577              |

  

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

## 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.



## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 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 Uihôa 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.

### Imóvel São José

Conjuntos para Escritórios, todos localizado no bloco A do “Edifício Birmann 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 2024 | Valor justo 2023 |
|-----------------|-----------|-----------|------------------|------------------|
| Florian Peixoto | 51021     | Loja 99-A | 8.027            | 10.142           |
| Florian Peixoto | 51022     | Sala 301  | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51023     | Sala 401  | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51024     | Sala 501  | 1.156            | 1.462            |
| Florian Peixoto | 51025     | Sala 601  | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51026     | Sala 701  | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51027     | Sala 801  | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51028     | Sala 901  | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51029     | Sala 1001 | 1.140            | 1.442            |
| Florian Peixoto | 51030     | Sala 1101 | 1.141            | 1.442            |

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Descrição        | Matrícula | Descrição  | Valor justo 2024 | Valor justo 2023 |
|------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Floriano Peixoto | 51031     | Sala 1201  | 1.141            | 1.442            |
| Floriano Peixoto | 51032     | Sala 1301  | 1.141            | 1.442            |
| Floriano Peixoto | 51033     | Sala 1401  | 1.141            | 1.442            |
| Floriano Peixoto | 51034     | Sala 1501  | 1.141            | 1.442            |
| Floriano Peixoto | 51035     | Sala 1601  | 1.141            | 1.442            |
| Floriano Peixoto | 51036     | Sala 1701  | 991              | 1.252            |
| Jacarandá        | 146618    | Torre I    | 193.211          | 195.491          |
| Ouvidor 107      | 44164     | Loja A     | 2.375            | 2.299            |
| Ouvidor 107      | 44165     | Sala 201   | 1.380            | 1.335            |
| Ouvidor 107      | 44166     | Sala 301   | 1.380            | 1.335            |
| Ouvidor 107      | 44167     | Sala 401   | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44168     | Sala 501   | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44169     | Sala 601   | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44170     | Sala 701   | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44171     | Sala 801   | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44172     | Sala 901   | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44173     | Sala 1001  | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44174     | Sala 1101  | 1.391            | 1.346            |
| Ouvidor 107      | 44175     | Sala 1201  | 1.332            | 1.289            |
| Ouvidor 107      | 44176     | Sala 1301  | 1.312            | 1.270            |
| Ouvidor 107      | 44177     | Sala 1401  | 1.312            | 1.270            |
| Ouvidor 107      | 44178     | Sala 1501  | 1.244            | 1.204            |
| RB 115           | 33691     | Salão 1601 | 3.243            | 3.142            |
| RB 115           | 36469     | 3º andar   | 3.243            | 3.142            |
| RB 115           | 36470     | 4º andar   | 3.243            | 3.142            |
| RB 115           | 38175     | Sala 501   | 485              | 470              |
| RB 115           | 38176     | Sala 502   | 844              | 818              |
| RB 115           | 38177     | Sala 503   | 618              | 599              |
| RB 115           | 38178     | Sala 504   | 565              | 547              |
| RB 115           | 38179     | Sala 505   | 731              | 708              |
| RB 115           | 38181     | Sala 601   | 485              | 470              |
| RB 115           | 38182     | Sala 602   | 844              | 818              |
| RB 115           | 38183     | Sala 603   | 618              | 599              |
| RB 115           | 38184     | Sala 604   | 565              | 547              |
| RB 115           | 38185     | Sala 605   | 731              | 708              |
| RB 115           | 38187     | Sala 701   | 485              | 470              |
| RB 115           | 38188     | Sala 702   | 844              | 818              |
| RB 115           | 38189     | Sala 703   | 618              | 599              |
| RB 115           | 38190     | Sala 704   | 565              | 547              |
| RB 115           | 38191     | Sala 705   | 731              | 708              |
| RB 115           | 38193     | Sala 801   | 485              | 470              |
| RB 115           | 38194     | Sala 802   | 844              | 818              |
| RB 115           | 38195     | Sala 803   | 618              | 599              |

**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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Descrição | Matrícula | Descrição  | Valor justo 2024 | Valor justo 2023 |
|-----------|-----------|------------|------------------|------------------|
| RB 115    | 38196     | Sala 804   | 565              | 547              |
| RB 115    | 38197     | Sala 805   | 731              | 708              |
| RB 115    | 38199     | Sala 901   | 485              | 470              |
| RB 115    | 38200     | Sala 902   | 844              | 818              |
| RB 115    | 38201     | Sala 903   | 618              | 599              |
| RB 115    | 38202     | Sala 904   | 565              | 547              |
| RB 115    | 38203     | Sala 905   | 731              | 708              |
| RB 115    | 38205     | Sala 1001  | 439              | 425              |
| RB 115    | 38206     | Sala 1002  | 844              | 818              |
| RB 115    | 38207     | Sala 1003  | 665              | 644              |
| RB 115    | 38208     | Sala 1004  | 565              | 547              |
| RB 115    | 38209     | Sala 1005  | 731              | 708              |
| RB 115    | 38210     | Sala 1101  | 439              | 425              |
| RB 115    | 38211     | Sala 1102  | 844              | 818              |
| RB 115    | 38212     | Sala 1103  | 665              | 644              |
| RB 115    | 38213     | Sala 1104  | 565              | 547              |
| RB 115    | 38214     | Sala 1105  | 731              | 708              |
| RB 115    | 38216     | Sala 1301  | 439              | 425              |
| RB 115    | 38217     | Sala 1302  | 844              | 818              |
| RB 115    | 38218     | Sala 1303  | 665              | 644              |
| RB 115    | 38219     | Sala 1304  | 565              | 547              |
| RB 115    | 38220     | Sala 1305  | 731              | 708              |
| RB 115    | 38222     | Sala 1401  | 485              | 470              |
| RB 115    | 38223     | Sala 1402  | 844              | 818              |
| RB 115    | 38224     | Sala 1403  | 618              | 599              |
| RB 115    | 38225     | Sala 1404  | 565              | 547              |
| RB 115    | 38226     | Sala 1405  | 731              | 708              |
| RB 115    | 38228     | Sala 1501  | 485              | 470              |
| RB 115    | 38229     | Sala 1502  | 844              | 818              |
| RB 115    | 38230     | Sala 1503  | 618              | 599              |
| RB 115    | 38231     | Sala 1504  | 565              | 547              |
| RB 115    | 38232     | Sala 1505  | 731              | 708              |
| RB 115    | 38579     | Sala 1201  | 485              | 470              |
| RB 115    | 38580     | Sala 1202  | 844              | 818              |
| RB 115    | 38581     | Sala 1203  | 618              | 599              |
| RB 115    | 38582     | Sala 1204  | 565              | 547              |
| RB 115    | 38583     | Sala 1205  | 731              | 708              |
| RB 115    | 42571     | Salão 1701 | 3.243            | 3.142            |
| RB 115    | 42572     | Salão 1801 | 3.243            | 3.142            |
| RB 115    | 42573     | Salão 1901 | 3.243            | 3.142            |
| RB 115    | 42575     | Salão 2101 | 3.243            | 3.142            |
| RB 115    | 42576     | Salão 2201 | 3.243            | 3.142            |
| RB 115    | 42653     | Sala 2001  | 2.484            | 2.407            |
| RB 115    | 42654     | Sala 2002  | 759              | 735              |

**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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Descrição | Matrícula | Descrição   | Valor justo 2024 | Valor justo 2023 |
|-----------|-----------|-------------|------------------|------------------|
| São José  | 335973    | Conjunto 1  | 3.807            | 3.619            |
| São José  | 335974    | Conjunto 2  | 5.727            | 5.445            |
| São José  | 335975    | Conjunto 11 | 3.910            | 3.717            |
| São José  | 335976    | Conjunto 12 | 5.720            | 5.439            |
| São José  | 335977    | Conjunto 21 | 4.047            | 3.847            |
| São José  | 335978    | Conjunto 22 | 5.837            | 5.549            |
| São José  | 335979    | Conjunto 31 | 4.047            | 3.847            |
| São José  | 335980    | Conjunto 32 | 5.837            | 5.549            |
| Vargas    | 1796      | Sala 201    | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 1797      | Loja 824-A  | 11.341           | 12.085           |
| Vargas    | 3298      | Sala 301    | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 3299      | Sala 401    | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 3300      | Sala 501    | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 5880      | Salão 601   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 5881      | Salão 701   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 5882      | Salão 801   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 7357      | Salão 201   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 7358      | Salão 301   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 7359      | Salão 401   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 7360      | Salão 2001  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 7361      | Salão 2101  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 7362      | Salão 2201  | 2.001            | 2.133            |
| Vargas    | 10346     | Salão 501   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10347     | Salão 701   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10348     | Salão 801   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10349     | Salão 901   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10350     | Salão 1001  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10351     | Salão 1201  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10352     | Salão 1301  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10353     | Salão 1401  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10354     | Salão 1501  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10355     | Salão 1601  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10356     | Salão 1701  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10357     | Salão 1801  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10358     | Salão 1901  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10599     | Salão 601   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 10688     | Salão 1101  | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23275     | Loja A      | 11.341           | 12.085           |
| Vargas    | 23276     | Sala 901    | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23277     | Sala 1001   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23278     | Sala 1101   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23279     | Sala 1201   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23280     | Sala 1301   | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23281     | Sala 1401   | 1.001            | 1.066            |

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Descrição | Matrícula | Descrição | Valor justo 2024 | Valor justo 2023 |
|-----------|-----------|-----------|------------------|------------------|
| Vargas    | 23282     | Sala 1501 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23283     | Sala 1601 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23284     | Sala 1701 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23285     | Sala 1801 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23286     | Sala 1901 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23287     | Sala 2001 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23288     | Sala 2101 | 1.001            | 1.066            |
| Vargas    | 23310     | Sala 2201 | 2.001            | 2.133            |
| Total     |           |           | 410.193          | 418.791          |

### iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de - R\$ 8.598 (2023: -R\$ 2.236) 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 2024 |            |                  |                   |                  |           |                     |
|----------------|------------|------------------|-------------------|------------------|-----------|---------------------|
| Denominação    | Data-base* | Taxa de desconto | Terminal cap rate | Taxa de vacância | Avaliador | Método de avaliação |
| Florianópolis  | 31/10/2024 | 10,50%           | 10,00%            | 29,40%           | (1)       | (1) e (2)           |
| Jacarandá      | 31/10/2024 | 9,25%            | 8,75%             | 20,90%           | (1)       | (1) e (2)           |
| Ouvidor        | 31/10/2024 | 10,50%           | 10,00%            | 29,40%           | (1)       | (1) e (2)           |
| RB 115         | 31/10/2024 | 10,25%           | 9,75%             | 29,40%           | (1)       | (1) e (2)           |
| São José       | 31/10/2024 | 8,25%            | 7,75%             | 20,90%           | (1)       | (1) e (2)           |
| Vargas         | 31/10/2024 | 10,25%           | 9,75%             | 29,40%           | (1)       | (1) e (2)           |

| Exercício 2023 |            |                  |                   |                  |           |                     |
|----------------|------------|------------------|-------------------|------------------|-----------|---------------------|
| Denominação    | Data-base* | Taxa de desconto | Terminal cap rate | Taxa de vacância | Avaliador | Método de avaliação |
| Florianópolis  | 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)           |

(\*) 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 2024 e 2023.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### Avaliador

(1) A Newmark, empresa contratada para 2024 e 2023, 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 têm como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias adotadas para este trabalho atendem o preceito da 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 método é necessário realizar a estimativa 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 estimativa 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 dos riscos do negócio. Portanto, a estimativa 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.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Saldo em 31.12.2022   | <u>421.027</u> |
| Ajuste ao valor justo | <u>(2.236)</u> |
| Saldo em 31.12.2023   | <u>418.791</u> |
| Ajuste ao valor justo | <u>(8.598)</u> |
| Saldo em 31.12.2024   | <u>410.193</u> |

#### 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  | <u>2024</u>     | <u>2023</u>     |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Reembolso de despesas de imóveis | -               | 1.397           |
| Condomínios (i)                  | (13.454)        | (16.053)        |
| Consultoria imobiliária          | -               | -               |
| Despesas com Seguros             | (32)            | (38)            |
| Manutenção e conservação (ii)    | (2.677)         | (21)            |
| Comissões                        | (334)           | (176)           |
| Laudo de avaliação               | -               | (61)            |
| Total                            | <u>(16.497)</u> | <u>(14.952)</u> |

(i) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, despesas com condomínio pagas pelo Fundo das unidades que se encontram em vacância.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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:

|                             | 2024     | 2023     |
|-----------------------------|----------|----------|
| Saldo inicial               | 1.652    | 1.241    |
| (+) Rendas de aluguel       | 22.803   | 20.169   |
| (-) Recebimento de aluguéis | (22.636) | (19.758) |
| Saldo final                 | 1.819    | 1.652    |

  

| Faixa de vencimento | 2024  | 2023  |
|---------------------|-------|-------|
| A vencer            | 1.819 | 1.631 |
| Vencido até 90 dias | -     | 21    |
| Total               | 1.819 | 1.652 |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foi constituída provisão para perdas esperadas, em função de análise efetuada pela administradora, que considerou a não existência de histórico de inadimplência como principal premissa, e o curto prazo de recebimento do saldo.

### 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.

|                                                                  | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------------------------------|------|------|
| Saldo inicial                                                    | 305  | 275  |
| (+) Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa (*) | 272  | 30   |
| Saldo final                                                      | 577  | 305  |



## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(\*) 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\$ 664 (2023: R\$ 54).

### 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 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 | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Custo amortizado                        | 206.909    | 18.482     |
| Faixa de vencimento                     | Até 1 ano  | Até 1 ano  |
| Custo amortizado                        | -          | 212.547    |
| Faixa de vencimento                     | Após 1 ano | Após 1 ano |

Segue a movimentação do CRI:

|                                                        | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| Saldo inicial                                          | 231.029  | 245.163  |
| (+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias | 24.248   | 26.689   |
| (-) Amortização de juros                               | (48.368) | (40.823) |
| Saldo final                                            | 206.909  | 231.029  |

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(\*) 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”;

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”);

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 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. (“AGT I”), 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;

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

| 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  | CRI1.CIA.247                | R\$ 80.873.543,45  | CRI1.CIA.259                | R\$ 130.775.520,33 |
| (=) Valor Líquido                   | R\$ 52.223.250,00 | CRI1.CIA.248                | R\$ 71.876.183,71  | CRI1.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\$ -             | CRI1.CIA.247                | 52,95%             | CRI1.CIA.259                | 52,71%             |
| (-) Dívida Indaiatuba (MO1)         | R\$ 23.194.752,95 | CRI1.CIA.248                | 47,05%             | CRI1.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            |                    |
|                                     |                   | CRI1.CIA.247                | R\$ 12.280.492,38  | CRI1.CIA.259                | R\$ 10.872.860,44  |
|                                     |                   | CRI1.CIA.248                | R\$ 10.914.260,57  | CRI1.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;

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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.

o) Em 22 de janeiro de 2024, “Alianza MO1” realizou a venda do imóvel São Pedro, onde foi realizado o repasse para o Fundo no montante de R\$ 10.828 para amortização do saldo devedor dos CRIs.

p) Em 25 de outubro de 2024, “Alianza MO1” realizou a venda do imóvel Alexandre Dumas, onde foi realizado o repasse para o Fundo no montante de R\$ 19.090 para amortização do saldo devedor dos CRIs.

q) No exercício findo em 31 dezembro de 2024, o “Alianza MO1” realizou outros repasses para o Fundo no montante de R\$ 5.512.

r) O Fundo realizou o montante de R\$ 113 referente ao repasse realizado para “Alianza MO1”.

### 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.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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”).

## 6 Gerenciamento e fatores de riscos

### a) Gerenciamento

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

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

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

### a) 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.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira direta ou indiretamente no imóvel, de acordo com a política de investimento estabelecida neste regulamento, há um risco adicional de liquidez do imóvel, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas. Adicionalmente, o comportamento da economia como um todo, como, por exemplo, crises econômicas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, redução do poder aquisitivo em geral e aumento de falta de segurança, podem causar variações negativas no valor do imóvel integrante do patrimônio do Fundo.

### Riscos de liquidez

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

### Riscos de crédito

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

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

## Multioffices 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

(c) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

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

## 7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

## 8 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

### *i. Subscrição e integralização*

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.



## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi subscrito e integralizado o total de 4.556 cotas no montante de R\$ 4.500. (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 não houve custos relacionados à emissão de cotas. (2023: R\$ 10) 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:

|                    | 2024 | 2023 |
|--------------------|------|------|
| Saldo inicial      | 433  | 433  |
| Custos apropriados | -    | 10   |
| (+) Comissões      | -    | 10   |
| Saldo final        | 443  | 443  |

### *iii. Amortização*

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024 e 2023.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 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.

|                                                             | 2024     | 2023     |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Lucro/(Prejuízo) líquido contábil                           | (25.469) | (27.134) |
| (-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento | 8.598    | 2.236    |
| (+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa          | (21.139) | (331)    |
| (+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa          | 29.031   | 275      |
| Prejuízo conforme regime de caixa                           | (8.979)  | (24.954) |
| 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 2024 e 2023, 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 2024.

O fundo não apresentou lucro de acordo com o regime de caixa.

### vii. Valor da cota e rentabilidade

| Exercícios findos         | Valor da cota (em Reais) | Rentabilidade (%) |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Em 31 de dezembro de 2024 | 685,77                   | (14,82%)          |
| Em 31 de dezembro de 2023 | 797,56                   | (14,02%)          |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 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:

|                                                 | 2024  |                    | 2023  |                    |
|-------------------------------------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|
|                                                 | R\$   | % sobre o PL Médio | R\$   | % sobre o PL Médio |
| Despesas administrativas                        |       |                    |       |                    |
| Taxa de gestão                                  | 469   | 0,26%              | 1.350 | 0,72%              |
| Auditoria externa                               | 240   | 0,13%              | 253   | 0,13%              |
| Taxa de administração                           | 194   | 0,11%              | 268   | 0,14%              |
| Advogados                                       | 140   | 0,08%              | 102   | 0,05%              |
| Taxas de administração da securitizadora de CRI | -     | 0,01%              | 121   | 0,06%              |
| Outras receitas/(despesas) operacionais         | 88    | 0,06%              | 575   | 0,31%              |
| Taxa de controladoria                           | 74    | 0,05%              | 121   | 0,06%              |
| Laudo de avaliação                              | 24    | 0,01%              |       |                    |
| Taxa de custódia                                | 36    | 0,02%              | 88    | 0,05%              |
| Cartório                                        | 4     | 0,00%              | 6     | 0,00%              |
| Total                                           | 1.269 | 0,73%              | 2.883 | 1,54%              |
| Patrimônio líquido médio                        |       | 181.576            |       | 187.483            |

#### 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:

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- (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, 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.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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\$ 108 (2023: R\$ 121), 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 18 de abril de 2024 foi deliberado a aprovação das contas e das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023

## 12 Política de divulgação das informações

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

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- 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%.

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%.

## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada                                                  | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros | Tipo de transação | 2024 | 2023  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|------|-------|
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de administração       | Despesa           | 194  | 268   |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | -    | 6     |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Controladoria              | Taxa de controladoria       | Despesa           | 74   | 121   |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | -    | -     |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Custodiante                | Taxa de custódia            | Despesa           | 36   | 88    |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | -    | 6     |
| Alianza Gestão de Recursos Ltda.                                   | Gestora                    | Taxa de gestão              | Despesa           | 469  | 1.350 |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | 125  | 375   |

### 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 BDO Auditores relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### 16 Demandas judiciais

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 Acordo Judicial

Conforme autos nº 1097724-80.2020.8.26.0100, as partes alcançaram uma composição amigável, requerendo, ao fim e ao cabo, a homologação do presente acordo e a extinção do feito com resolução de mérito (art. 487, inciso III, alínea b, do Código de Processo Civil), com certificação imediata do trânsito em julgado, na medida em que ambas as Partes renunciam neste ato ao direito de recorrer contra a decisão de homologação do acordo, nos termos que seguem:

Considerando que: (i) Em 29.8.2019, WeWork e BR Properties S.A. (“BR Properties”) firmaram o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais relativo ao Edifício São José (atual denominação do Edifício Birmann 23, “Imóvel”), localizado na Rua Verbo Divino, nº. 1.207, cidade de São Paulo/SP (“Contrato”); (ii) Poucos meses após, a Multioffices adquiriu o Imóvel da BR Properties, assumindo os direitos e obrigações desta última no âmbito do Contrato; (iii) Entre 24.4.2020 e 24.6.2020, as Partes trocaram notificações extrajudiciais a respeito do pagamento do Subsídio para Benfeitorias da Locatária (conforme definido nas Cláusulas 7.2 e seguintes do Contrato), o que levou à rescisão do Contrato pela WeWork em 15.6.2020; (iv) As Partes externaram posições divergentes com relação à obrigação de pagamento do Subsídio para Benfeitorias da Locatária e à culpa pela rescisão do Contrato nas aludidas notificações extrajudiciais e em reuniões realizadas sobre o tema; (v) Em 16.10.2020, a WeWork ajuizou a ação ordinária nº. 1097724-80.2020.8.26.0100 contra a Multioffices perante o Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Ação Ordinária”), pleiteando (a) a declaração da rescisão do Contrato por alegado inadimplemento da Multioffices e (b) a condenação da Multioffices ao pagamento de multa contratual de R\$ 991.606,20, em adição a perdas que superariam o valor daquela multa em R\$ 6.745.536,46 (totalizando R\$ 7.737.142,65) e, subsidiariamente, a condenação da Multioffices ao pagamento de R\$ 5.085.160,00, equivalente, na visão da WeWork, ao Subsídio para Benfeitorias da Locatária; (vi) Em 8.2.2021, a Multioffices apresentou contestação e reconvenção (“Reconvenção”), requerendo: (a) o julgamento de improcedência dos pedidos da WeWork na Ação Ordinária; (b) subsidiariamente, a redução do quantum indenizatório pleiteado pela WeWork; e (c) o julgamento de procedência da Reconvenção, a fim de se declarar a rescisão do Contrato por inadimplemento da WeWork e condená-la ao pagamento das multas contratualmente previstas, bem como os demais prejuízos suportados pela Multioffices, da ordem de R\$ 7.841.052,47; (vii) Em 24.3.2022, o Juízo da 10ª Vara Cível proferiu sentença em que julgou parcialmente procedentes os pedidos da WeWork e improcedentes os pedidos da Multioffices na Reconvenção (“Sentença”), para: (a) declarar a rescisão contratual por culpa da Multioffices; (b) condenar a Multioffices ao pagamento: (b.1) de multa contratual de R\$ 991.606,20, monetariamente corrigida desde o ajuizamento da Ação Ordinária, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, além de indenização no valor de R\$ 7.161.332,26, monetariamente corrigido desde cada desembolso da WeWork e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação; (b.2) de 95% das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 15% do valor da condenação da Ação Ordinária; e (b.3) da totalidade das custas relacionadas à Reconvenção e honorários advocatícios sucumbenciais de 10% do valor da Reconvenção.



## 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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

De outro lado, condenou a WeWork a pagar 5% das custas da Ação Ordinária e honorários advocatícios sucumbenciais em favor da Multioffices, que fixou em R\$ 5.000,00; (viii) Em 20.4.2022, a Multioffices interpôs recurso de apelação contra a Sentença (“Apelação”), requerendo (a) a declaração da nulidade da Sentença e de outros atos processuais, com a remessa dos autos ao Juízo da 10ª Vara Cível para que tomasse as providências necessárias à observância do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório; (b) subsidiariamente, a reforma da Sentença, para que os pedidos da WeWork fossem julgados improcedentes e, a Reconvenção, procedente; (c) ainda subsidiariamente, a reforma da Sentença para se limitar o valor da indenização; e (d) acaso mantida a Sentença, a redução da verba sucumbencial; (ix) Em 15.3.2023, a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”) proferiu acórdão unânime, por meio do qual deu provimento à Apelação da Multioffices para anular a Sentença, ordenando a produção de prova oral perante o Juízo da 10ª Vara Cível; (x) Em 2.8.2023, a 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP proferiu acórdão rejeitando os embargos de declaração opostos pela Multioffices contra o acórdão de 15.3.2024, por meio dos quais a Multioffices havia suscitado omissões com relação à extensão da ordem de anulação (em conjunto com o acórdão de 15.3.2023, “Acórdão da Apelação”); (xi) Em 24.7.2023, a Multioffices interpôs o recurso especial nº. 212.296/SP contra o Acórdão da Apelação, suscitando violação aos artigos 11, 489, § 1º, III, IV e V e art. 1.022, II do CPC e requerendo a declaração de nulidade do Acórdão da Apelação (“Recurso Especial”), distribuído para a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, após juízo de retratação feito pelo TJSP a respeito do seu juízo de admissibilidade; (xii) Em 12.12.2023, o Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva deferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao Recurso Especial, pedido este formulado pela Multioffices no bojo da tutela cautelar antecedente nº. 289/SP; (xiii) Em 16.4.2024, o Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva deu provimento ao Recurso Especial, determinando a devolução dos autos à 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP para novo julgamento dos embargos de declaração da Multioffices contra o acórdão de 15.3.2023, com expresse enfrentamento das questões necessárias à adequada solução da controvérsia; (xiv) Em 23.8.2024, previamente ao novo julgamento dos embargos de declaração da Multioffices, as Partes apresentaram petição conjunta à 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP, requerendo a suspensão do feito pelo prazo de 30 (trinta) dias, diante do início de discussões almejando possível composição amigável; (xv) Em 20.9.2024, as Partes apresentaram uma nova petição conjunta à 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP, requerendo a renovação da suspensão do feito pelo prazo de 10 (dez) dias; (xvi) Cada uma das Partes analisou de forma independente os riscos e os respectivos pleitos e defesas apresentados pela outra Parte relacionados à Ação Ordinária e aos recursos dela decorrentes, a fim de tentar encontrar uma solução para as divergências existentes, acreditando que uma disputa, a despeito da avaliação sobre as chances de êxito, não seria benéfica a quaisquer delas; (xvii) As Partes evoluíram nas discussões e, por mera liberalidade, chegaram a um consenso para pôr fim à Ação Ordinária e à Reconvenção e desejam estabelecer as diretrizes, os termos e as condições para tanto (“Acordo”).

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## 18 Eventos subsequentes

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 29 de Janeiro de 2025, houve a seguintes deliberação: (i) a venda do Edifício Vargas, nos termos da minuta da Escritura Pública de Compra e Venda (“Escritura”), cuja minuta encontra-se no presente Anexo I, pelo valor de R\$ 17.100 (dezessete milhões e cem mil reais), em parcela única, a ser efetivada no momento da assinatura da Escritura, após a conclusão de Due diligence a ser realizada pela Compradora (ii) a venda do Edifício Ouvidor, nos termos da minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“CVC”), cuja minuta encontra-se no presente Anexo II, pelo valor de R\$ 7.000 (sete milhões de reais), com sinal de R\$ 700 (setecentos mil reais) na assinatura do CVC e R\$ 6.300 (seis milhões e trezentos mil reais) a ser efetivada no momento da assinatura da escritura, após a conclusão de Due Diligence a ser realizada pela Compradora

\* \* \*

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

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17