

**Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

**CNPJ: 36.113.876/0001-91**

**Demonstrações financeiras**

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

## **Conteúdo**

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| Balanço patrimonial                              | 3    |
| Demonstração dos resultados                      | 4    |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido  | 5    |
| Demonstração dos fluxos de caixa – método direto | 6    |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras  | 7-21 |

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

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

**Balanco Patrimonial**

**Em 31 de Dezembro de 2019**

(Valores em milhares de reais)

em milhares de reais)

|                                                |      | 2019                   |                 |
|------------------------------------------------|------|------------------------|-----------------|
|                                                | Nota | Mercado/<br>realização | % sobre o<br>PL |
| Ativo                                          |      |                        |                 |
| Circulante                                     |      | 9.278                  | 9,33 %          |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária |      | 9.199                  | 0,01 %          |
| Disponibilidade                                |      | 8                      | 0,01 %          |
| Conta banco movimento                          |      | 8                      | 0,01%           |
| Operações compromissadas                       | 5.a  | 9.191                  | 9,24 %          |
| Letras do tesouro nacional                     |      | 9.191                  | 9,24%           |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |      | 316.035                | 0,01 %          |
| Realização                                     | 6.v  | 79                     | 0,08 %          |
| Contas a receber de aluguéis                   |      | 79                     | 0,08%           |
| Não circulante                                 |      | 315.956                | 317,71 %        |
| Valores a receber                              | 6.vi | 3.344                  | 3,36 %          |
| Depósito em conta garantida                    |      | 3.344                  | 3,36%           |
| Propriedade para investimento                  |      | 312.612                | 314,35 %        |
| Imóveis acabados                               |      | 312.612                | 314,35%         |
| Total do ativo                                 |      | 325.234                | 327,04 %        |
| Passivo                                        |      |                        |                 |
| Valores a pagar                                |      | 225.786                | 227,04 %        |
| Obrigação por aquisição dos imóveis            | 6.vi | 159.060                | 159,94%         |
| Aquisição de imóveis                           | 6.iv | 66.678                 | 67,05%          |
| Taxa de gestão                                 |      | 48                     | 0,05%           |
| Total passivo                                  |      | 225.786                | 227,04 %        |
| Patrimônio líquido                             |      | 99.448                 | 100,00 %        |
| Cotas integralizadas                           |      | 100.000                | 100,56%         |
| (-) Custos relacionados a emissão de cotas     |      | (87)                   | (0,09%)         |
| Prejuízos acumulados                           |      | (465)                  | (0,47%)         |
| Total do Passivo + Patrimônio Líquido          |      | 325.234                | 327,04 %        |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

**Demonstração dos Resultados do Exercício**

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

(Valores em milhares de reais)

|                                                           | Nota      | Período de 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Composição do resultado do período</b>                 |           |                                                                            |
| <b>Propriedades para investimento</b>                     |           | <b>79</b>                                                                  |
| Rendas de aluguéis                                        |           | 79                                                                         |
| <b>Outras despesas com imóveis</b>                        |           | <b>(506)</b>                                                               |
| Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias        |           | (506)                                                                      |
| <b>Resultado líquido das propriedades de investimento</b> |           | <b>(427)</b>                                                               |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                          |           | <b>23</b>                                                                  |
| Rendas com operações compromissadas                       |           | 23                                                                         |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                           | <b>11</b> | <b>(61)</b>                                                                |
| Taxa de Gestão                                            |           | (48)                                                                       |
| Tributos                                                  |           | (5)                                                                        |
| Taxa de Administração                                     |           | (4)                                                                        |
| Taxa de Custódia                                          |           | (2)                                                                        |
| Taxa de Controladoria                                     |           | (2)                                                                        |
| <b>Resultado líquido do período</b>                       |           | <b>(465)</b>                                                               |
| Quantidade de cotas                                       |           | 100.000                                                                    |
| <b>Resultado líquido por cota (em reais)</b>              |           | <b>(4,65)</b>                                                              |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

### **Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

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

(Valores em milhares de reais)

|                                               | <u>Nota</u> | <u>Cotas<br/>Integralizadas</u> | <u>Prejuízo<br/>acumulado</u> | <u>Total</u>         |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Integralização de Cotas no Período            | <b>9.i</b>  | 100.000                         | -                             | 100.000              |
| (-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão | <b>9.i</b>  | (87)                            | -                             | (87)                 |
| Prejuízo no período                           |             | -                               | (465)                         | (465)                |
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2019</b>        |             | <b><u>99.913</u></b>            | <b><u>(465)</u></b>           | <b><u>99.448</u></b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

**Demonstração de Fluxo de Caixa - Método Direto**

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

(Valores em milhares de reais)

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

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### **1 Contexto operacional**

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

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

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

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

IV – cotas de outros fundos imobiliários;

V – certificados de recebíveis imobiliários;

VI – letras de crédito imobiliário; e

VII – letras imobiliárias garantidas.

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

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

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de abril de 2020.

## **3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

## **4 Principais práticas contábeis**

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

### **a. Apuração de resultados**

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

### **b. Caixa e equivalente de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas, no total de R\$ 9.199.



## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

#### **d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

##### **i. Data de reconhecimento**

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

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

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

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

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

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

#### **e. Recebimento de aluguéis**

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

#### **f. Propriedades para Investimento**

- **Imóveis acabados**

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

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

#### **g. Obrigação por aquisição de imóveis**

Representam passivos financeiros decorrente de obrigações de custos relacionados a aquisição dos imóveis, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

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

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

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

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

#### **i. Provisão de ativos e passivos contingentes**

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

- 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.

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **j. Estimativa e julgamentos contábeis críticos**

A administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, onde estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na prática contábil, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontados a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descrita na nota explicativa correspondente.
- (ii) Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa (alugueis a receber): A administradora do Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de alugueis e outros créditos a receber junto aos lojistas dos Shoppings, mediante análise dos valores a receber, incluindo avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas sobre os valores a receber.

## **5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

### **a. Operações compromissadas**

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

|                     | <u>31/12/2019</u> |
|---------------------|-------------------|
| Valor de compra     | 9.191             |
| Valor de revenda    | 9.193             |
| Qtde de dias (over) | 1                 |
| Garantia            | LTN               |

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

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## **6 Ativos de natureza imobiliária**

### **a. Propriedades para investimento**

#### **i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais:

##### *Imóvel Alexandre Dumas*

Um prédio, com a área construída de 10.948,00 m<sup>2</sup> e, seu respectivo terreno com uma área de 7.213,51 m<sup>2</sup>, situado na Rua Alexandre Dumas nº. 2051, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo.

##### *Imóvel São Pedro*

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

##### *Imóvel Santo Antônio*

Conjuntos para Escritório, infra descritos, todos localizado no Bloco B, denominado “Edifício Santo Antônio”, integrante do “Conjunto Comercial São José e Santo Antônio”, situado nesta Capital, na Rua Verbo Divino nº. 1207, Chácara Santo Antônio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo. Área bruta locável 4.463,64 m<sup>2</sup>.

##### *Imóvel Bolsa RJ*

Salas e vagas de garagem do Edifício construído na Praça XV de Novembro nº 20, complementar nº 12 pela Rua do Mercado e o nº 17 pela Rua do Ouvidor, na freguesia da Candelária, Rio de Janeiro. Área bruta locável 3.761,20 m<sup>2</sup>.

##### *Imóvel Indaiatuba*

Um prédio com 11.641,24 m<sup>2</sup> de área construída e o seu respectivo terreno, designado como “Gleba de terras número 5 (cinco) denominada como área remanescente da Chácara Teia dos Aranha, situada no Bairro Tombador ou Tombadouro, na Atual SP-75, Rodovia Engenheiro Ermenio Oliveira Pentado – Marginal Norte, Km 57,5, no Município e Comarca de Indaiatuba, São Paulo

##### *Imóvel Barra Funda*

Um prédio, com a área construída de 9.084,00 m<sup>2</sup> e, seu respectivo terreno com uma área de 21.755,35 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Octaviano Alves de Lima nº. 2.650, no 44º Subdistrito – Limão, São Paulo.

#### **ii. Relação dos imóveis**

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| <b>Imóvel</b>   | <b>Matrícula</b> | <b>Descrição</b>        | <b>Saldo</b>   |
|-----------------|------------------|-------------------------|----------------|
| Barra Funda     | 78.447           | um edifício             | 90.044         |
| Alexandre Dumas | 214.549          | um edifício             | 55.308         |
| Indaiatuba      | 53.374           | um edifício             | 52.023         |
| São Pedro       | 283.131          | um edifício             | 19.078         |
| Santo Antônio   | 335.981          | conjunto 1              | 2.767          |
| Santo Antônio   | 335.982          | conjunto 2              | 2.767          |
| Santo Antônio   | 335.983          | conjunto 11             | 2.895          |
| Santo Antônio   | 335.984          | conjunto 12             | 2.895          |
| Santo Antônio   | 335.985          | conjunto 21             | 2.895          |
| Santo Antônio   | 335.986          | conjunto 22             | 2.895          |
| Santo Antônio   | 335.987          | conjunto 31             | 2.895          |
| Santo Antônio   | 335.988          | conjunto 32             | 2.895          |
| Bolsa RJ        | 40.405           | sala 502                | 20.387         |
| Bolsa RJ        | 40.407           | sala 602                | 20.387         |
| Bolsa RJ        | 40.404           | sala 501                | 13.835         |
| Bolsa RJ        | 40.406           | sala 601                | 13.835         |
| Bolsa RJ        | 40.465           | garagem 1 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.466           | garagem 2 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.467           | garagem 3 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.468           | garagem 4 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.469           | garagem 5 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.470           | garagem 6 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.471           | garagem 7 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.472           | garagem 8 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.473           | garagem 9 - 2º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.474           | garagem 10 - 2º subsolo | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.509           | garagem 1 - 3º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.510           | garagem 2 - 3º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.511           | garagem 3 - 3º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.512           | garagem 4 - 3º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.513           | garagem 5 - 3º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.514           | garagem 6 - 3º subsolo  | 283            |
| Bolsa RJ        | 40.515           | garagem 7 - 3º subsolo  | 283            |
| <b>Total</b>    |                  |                         | <b>312.612</b> |

### **iii. Atualização das propriedades para investimento**

Os imóveis foram adquiridos em 20 de dezembro de 2019 e estão reconhecidos pelo valor de custo e os gastos necessários para aquisição dos imóveis, no montante de R\$ 312.612, no

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

período findo em 31 de dezembro de 2019, a Administradora verificou que não houve indícios que justifiquem a alteração o valor dos imóveis.

#### **iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis**

|                                                                | <b>31/12/2019</b>     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| (+) Aquisição de imóveis pago                                  | 77.163                |
| (+) Aquisição de imóveis a pagar (*)                           | 66.678                |
| (+) Gastos com propriedades para investimentos acabados        | 10.217                |
| (+) Obrigações por aquisição de imóveis                        | 159.060               |
| (-) Correção monetária das obrigações por aquisição de imóveis | (506)                 |
| <b>Saldo final</b>                                             | <b><u>312.612</u></b> |

(\*) Conforme contrato de compra, o fundo adquiriu os imóveis: Alexandre Dumas, São Pedro, Santo Antônio, Bolsa RJ, Indaiatuba e Barra Funda de forma parcelada, no período findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo apresenta o saldo a pagar de 66.678 referente parcela equity final.

#### **v. Aluguéis a receber**

Compreendem os recebíveis imobiliários originados por locações comerciais a lojistas, onde no período findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta um saldo de R\$ 79 referente a parcela de securitização de todos os imóveis, onde não se obteve nenhum indicador que possa evidenciar perdas esperadas.

#### **vi. Obrigação por aquisição dos imóveis**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo é devedor do contrato de aquisição de imóveis a prazo que são garantias de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) utilizado para aquisição dos imóveis, conforme abaixo:

| <b>Código</b> | <b>Emitente</b>           | <b>Quantidade</b> | <b>Data de emissão</b> | <b>Vencimento</b> | <b>Índice de correção</b> | <b>Saldo atual</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| 19L0882396    | RB Capital Securitizadora | 83.975            | 18/12/2019             | 19/12/2027        | IPCA + 6,49%a.a.          | 84.221             |
| 19L0882417    | RB Capital Securitizadora | 74.578            | 18/12/2019             | 19/12/2027        | IPCA + 6,49%a.a.          | 74.839             |
| <b>Total</b>  |                           | <b>158.553</b>    |                        |                   |                           | <b>159.060</b>     |

Conforme prevista no termo e condições, o Fundo deve constituir, mediante crédito na conta corrente mantida em titularidade da Securitizadora e vinculada ao CRI “Conta do Fundo de Reserva” na data do pagamento da cessão, um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes das parcelas securitização do Fundo no valor de R\$ 3.000.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta um saldo de R\$ 3.344 referente depósito em conta de garantia e os custos de emissão.

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As garantias são: as alienações fiduciárias do imóvel, a cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de cotas e o fundo de reserva.

## **7 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a. Gerenciamento**

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

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

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

### **b. Fatores de Risco**

- i. **Risco de Mercado:** Risco de variação nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por vários fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito e mudanças políticas, econômicas e fiscais.
- ii. **Riscos Relacionados à Sociedade Investida e Ativos Imobiliários:** Não existem garantias quanto ao bom desempenho, a solvência e a continuidade dos negócios da Sociedade Investida e dos ativos imobiliários investidos pela Sociedade Investida. Se materializados, tais riscos podem afetar os resultados da carteira do Fundo e o valor das Cotas. O Fundo e o Cotista podem experimentar perdas, e não existe garantia ou certeza sobre a possibilidade de eliminar tais riscos.
- iii. **Risco de Liquidez:** O investimento no Fundo apresenta características especiais em relação aos investimentos usuais na maioria dos fundos de investimento brasileiros, uma vez que no Brasil não existe mercado secundário que assegure liquidez às Cotas. Se o Cotista necessitar vender suas Cotas, poderá não haver comprador ou o preço de venda poderá ser consideravelmente reduzido, causando perdas patrimoniais ao Cotista.
- iv. **Risco de Alteração da Legislação Aplicável:** A legislação aplicável ao Fundo, ao Cotista e aos investimentos no Fundo, incluindo, sem limitação, as leis tributárias e a regulamentação específica do mercado de fundos de investimento, está sujeita a alterações. Tais eventos podem afetar adversamente o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para a distribuição de rendimentos ao Cotista e a amortização e resgate das Cotas. Além disso, a aplicação de leis existentes e a interpretação de leis novas podem afetar os resultados do Fundo.

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## **8 Instrumentos Financeiros Derivativos**

É vedado a realização de operações com derivativos.

## **9 Patrimônio Líquido**

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

### **a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

#### **(i) Subscrição e integralização**

Pode emitir na primeira emissão de cotas o total de até 300.000 (trezentas mil) cotas, no valor de até R\$ 1 cada, no montante total de até R\$ 300.000, em série única.

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

#### **(ii) Amortização**

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2019 não houve amortização de cotas.

#### **(iii) Resgate**

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

#### **(iv) Ambiente de negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas registradas e negociadas na B3.

#### **(v) 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.



## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A 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.

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

#### **(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

| <b>Período</b>                                                     | <b>Valor da Cota</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| De 18 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 | 994,4845             | (0,55)                   |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## **10 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

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

## **11 Encargos do Fundo**

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

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

**Patrimônio líquido médio** **793.125**

#### **a. Remuneração do Administrador e do Custodiante**

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

(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano serão 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% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, serão devidos pelo fundo ao custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4 mensais;

(iii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a base de cálculo da taxa de administração, serão devidos pelo fundo ao agente de controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4,5 mensais;

(iv) O Fundo pagará ao gestor, 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 venha a ser 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% (cinco por cento) 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

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

gestão mensal será reduzida em 20% (vinte por cento), 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, será pago pelo fundo ao administrador pelos serviços de distribuição primária de cotas.

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

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixada no Artigo acima.

Os valores fixos e montantes mínimos da taxa de administração previstos no artigo acima serão atualizados a cada período de 12 (doze) 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 serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

## **12 Atos societários**

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de dezembro de 2019 foi deliberado: (i) alteração do Regulamento, nos termos da minuta anexa à presente ata para (a) alterar determinados termos e condições da política de investimentos do Fundo; (b) alterar determinados termos e condições da política de exploração de ativos pelo Fundo; (c) alterar determinados termos e condições para realização de novas emissões de cotas do Fundo; (d) alterar a Reserva de Caixa do Fundo; (e) alterar determinada obrigação e responsabilidade do Gestor; (f) alterar a remuneração do Gestor; (g) alteração da Taxa de Administração; e (h) alterar do quórum de instalação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo; (ii) a celebração “*Primeiro Aditamento ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças*”, entre o Fundo, a BR Properties S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.977.751/0001-49 (“BR Properties”), a BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.029.416/0001-07 (“BRPR VII” e, quando em conjunto com a BR Properties, “Vendedoras”), a Promontoria Imóveis 2 S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.194.001/0001-73 (“Promontoria”), e o Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.508.219/0001-20, e eventuais aditamentos (“Compromisso de

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

## **13 Política de divulgação das informações**

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

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

## **Multioffices 1 – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 22.862.226/0001-34**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **14 Informações Tributárias**

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

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

#### **15 Informações sobre transações com partes relacionadas**

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

#### **16 Demandas judiciais**

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

#### **17 Eventos subsequentes**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

\* \* \*

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

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17