

MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado 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.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ nº 31.508.219/0001-20)

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

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço Patrimonial

Demonstração dos resultados do exercício

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

À

Administradora e aos Cotistas do

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário)

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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 imobiliários.

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 2025, o Fundo possuía ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 289.080 mil, representando 681,73% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo.

A mensuração do valor justo desses investimentos é determinada com base em laudo de avaliação econômico-financeira (“laudo de avaliação”), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, projeção de receita de aluguel, baseada em contratos vigentes e dados de mercado, estimativa de vacância ao longo dos anos e projeção de despesas com o imóvel. Esse investimento possui risco de distorção, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização.

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 às 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 a:

- Entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- Revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; 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.

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.



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

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, 24 de abril de 2026.



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

A handwritten signature in blue ink, reading 'Monika Marielle Du Mont Collyer'.

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

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

Balanço patrimonial
 Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		8.558	22,62%	12.912	8,55%
Caixa e equivalente de caixa	4	1.038	4,90%	330	0,22%
Disponibilidade		1.038	2,45%	1	0,00%
Conta banco movimento		-	0,00%	1	0,00%
FIC FI RF Oliveira DI		1.038	2,45%	329	0,22%
Cotas de fundos de investimento (depósito caução)	5	586	1,38%	906	0,60%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		586	1,38%	577	0,38%
Outros valores		5.174	12,20%	10.063	6,67%
Depósito em conta centralizadora	6.d	5.174	12,20%	10.063	6,67%
Despesas antecipadas		-	0,00%	10	0,01%
Taxa Fiscalização CVM		-	0,00%	10	0,01%
Realização		1.760	4,14%	1.932	1,28%
Contas a receber de aluguéis	6.b	1.647	3,88%	1.819	1,21%
Valor a receber - Alianza Multioffices FII		113	0,26%	113	0,00
Não circulante		289.080	681,73%	410.193	271,81%
Propriedade para investimento	6.a	289.080	681,73%	410.193	271,81%
Imóveis acabados		289.080	681,73%	410.193	271,81%
Total do ativo		297.638	701,90%	423.105	280,36%
Passivo					
Circulante		65.171	153,68%	272.191	180,34%
Valores a pagar		65.171	153,68%	65.282	180,34%
Valor a pagar - Alianza Multioffices FII	6.c	64.459	152,01%	64.459	42,71%
Caução		586	1,38%	577	0,38%
Taxa de gestão		125	0,29%	125	0,08%
Taxa B3/SELIC		1	0,00%	3	0,00%
Auditoria externa		-	0,00%	118	0,00%
Não Circulante		190.063	448,22%	206.909	137,10%
Valores a pagar		190.063	448,22%	206.909	137,10%
Operação certificado de recebíveis imobiliários	6.c	190.063	448,22%	206.909	137,10%
Total passivo		255.234	601,90%	479.100	317,44%
Patrimônio líquido	9	42.404	100,00%	150.914	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		220.010	518,84%	220.010	145,79%
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		(443)	(1,04%)	(443)	(0,30%)
Lucro/(prejuízo) acumulado		(177.163)	(417,80%)	(68.653)	(45,49%)
Total do passivo + patrimônio líquido		297.638	701,90%	423.105	280,36%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

Demonstração dos resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Composição do resultado do exercício			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(107.205)	(26.540)
Receitas de aluguéis	6.b	21.298	22.803
Distrato - Multa Recisão Aluguel		400	-
Resultado na venda de imóveis	6.a.iii	(64.080)	-
Resultado com ajuste ao valor justo	6.a.iii	(32.933)	(8.598)
Resultado com operação certificado de recebíveis imobiliários	6.c	(20.998)	(24.248)
Receitas / (despesas) com manutenção de imóveis	6.a.iv	(10.892)	(16.497)
Outros ativos financeiros		870	2.340
Resultado com depósitos de conta centralizadora		792	1.030
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		78	653
Reversão de provisões operacionais		-	657
Outras despesas	11	(2.175)	(1.269)
Taxa de gestão		(1.500)	(469)
Taxa de administração		(216)	(194)
Advogados		(160)	(140)
Taxa de controladoria		(81)	(74)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(73)	(88)
Taxa de custódia		(62)	(36)
Laudo de avaliação		(52)	(24)
Cartório		(18)	(4)
Auditoria externa		(13)	(240)
Resultado líquido do exercício		(108.510)	(25.469)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	(-) Custos diretamente relacionados à emissão	Lucro/(prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2023	9	215.510	(443)	(43.184)	171.883
Integralização de cotas no período	9.a.i	4.500	-	-	4.500
Resultado do exercício		-	-	(25.469)	(25.469)
Em 31 de dezembro de 2024	9	220.010	(443)	(68.653)	150.914
Resultado do exercício		-	-	(108.510)	(108.510)
Em 31 de dezembro de 2025	9	220.010	(443)	(177.163)	42.404

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Venda de imóveis	24.100	-
Recebimento de alugueis	21.470	22.636
Distrato - Multa Recisão Aluguel	400	-
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	78	309
Manutenção e conservação de imóveis	(11.056)	(13.155)
Taxa de gestão	(1.500)	(718)
Taxa de administração	(216)	(200)
Advogados	(160)	(140)
Demais recebimentos e pagamentos	(156)	(4.964)
Auditoria externa	(130)	(123)
Taxa de controladoria	(81)	(74)
Taxa de custódia	(62)	(42)
Laudo de avaliação	(28)	-
Cartório	(18)	(4)
Reversão de provisões operacionais	-	489
Recebimento em garantia de clientes	-	272
Sistema financeiro	-	(96)
Valor recebido - Alianza Multioffices FII	-	35.318
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>32.641</u>	<u>39.508</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimentos em conta centralizadora	5.911	4.660
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>5.911</u>	<u>4.660</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização e juros de CRI	(37.844)	(48.368)
Integralização de cotas	-	4.500
Custos relacionados à emissão de cotas	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(37.844)</u>	<u>(43.868)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>708</u>	<u>300</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	330	30
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>1.038</u>	<u>330</u>
Aumento de caixa e equivalente de caixa	<u>708</u>	<u>300</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Multioffices 2 – 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. O Fundo possui suas cotas registradas na B3 pelo código MOFF11.

O Fundo é destinado: a) investidores profissionais, conforme definido, e (b) investidores qualificados, única e exclusivamente 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.

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

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 da classe. 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 imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, 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 24 de abril de 2026.

3 Descrição das principais políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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:

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. Estão compostos cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 e por cotas de fundos de investimento financeiro cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas 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) 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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) 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 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 2025 e 2024 o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	2025	2024
Bancos	-	1
Cotas de fundos de investimento (i)	1.038	329
Total	1.038	330

i) Cotas de fundo de investimentos

	2025		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Fundos de Investimento			
FIC FI RF Oliveira DI	571.904	1,82	1.038
Total	571.904	1,82	1.038

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Cotas de fundo de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo de cotas de fundo de renda fixa estão assim representados:

	2025		
	Quantidade	Valor da cota (em Reais)	Valor de mercado
Fundos de Investimento			
Bradesco FI Ref. DI Federal Extra	29.210	20,16	586
Total	29.210	20,16	586

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

6 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário dos seguintes imóveis comerciais acabados:

Imóvel Floriano Peixoto

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

Imóvel Jacarandá

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

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Conforme memorando de entendimento para venda e compra assinado em 16 de outubro de 2025 e ficou definida a venda do imóvel pelo montante de R\$ 8.500, no qual será pago da seguinte forma: a) R\$ 1.000 (um milhão de reais), na assinatura no Compromisso de Venda e Compra de Imóvel (“Contrato”); b) R\$ 3.000 (três milhões de reais), em até 70 (setenta) dias contados da assinatura do Contrato; c) R\$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em 31 (trinta e uma) parcelas mensais, cada uma no valor de R\$ 145 (cento e quarenta e cinco mil, cento e sessenta e um reais e vinte e nove centavos), a primeira com vencimento para 30 (trinta) dias corridos contados da data do pagamento da primeira parcela, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. No Contrato, será convencionada a possibilidade de a Compradora antecipar o pagamento do Preço, conforme abaixo: a) Caso a Compradora opte pela quitação integral do saldo devedor até fevereiro de 2026, será concedido desconto de R\$ 1.000 (um milhão de reais); ou b) Caso a Compradora opte pela quitação integral do saldo devedor até dezembro de 2026, será concedido desconto de R\$ 500 (quinhentos mil reais). A celebração do Contrato está condicionada às seguintes Condições Precedentes: (i) realização e conclusão, pela compradora de auditoria no Imóvel, no vendedor e nos antecessores do Imóvel dos 10 (dez) últimos anos, conforme lista de documentos e informações a serem fornecidas pelo vendedor no prazo de 10 (dez) dias contados da presente data; (ii) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da aquisição; (iii) aprovação da presente transação no Comitê de Investimento e Compliance do vendedor; (iv) notificação e não exercício do direito de preferência dos locatários do Imóvel.

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.

(*) Conforme escritura de compra e venda com data em 20 de fevereiro de 2025, ficou definida a venda do imóvel pelo preço ajustado de R\$ 17.100, conforme detalhado na NE 11.

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.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Conforme escritura de compra e venda com data em 20 de maio de 2025, ficou definida a venda do imóvel pelo preço ajustado de R\$ 7.000.

ii. Relação dos imóveis

Descrição	Matrícula	Descrição	2025	2024
Floriano Peixoto	51021	Loja 99-A	2.729	8.027
Floriano Peixoto	51022	Sala 301	388	1.140
Floriano Peixoto	51023	Sala 401	388	1.140
Floriano Peixoto	51024	Sala 501	393	1.156
Floriano Peixoto	51025	Sala 601	388	1.140
Floriano Peixoto	51026	Sala 701	388	1.140
Floriano Peixoto	51027	Sala 801	388	1.140
Floriano Peixoto	51028	Sala 901	388	1.140
Floriano Peixoto	51029	Sala 1001	388	1.140
Floriano Peixoto	51030	Sala 1101	388	1.141
Floriano Peixoto	51031	Sala 1201	388	1.141
Floriano Peixoto	51032	Sala 1301	388	1.141
Floriano Peixoto	51033	Sala 1401	388	1.141
Floriano Peixoto	51034	Sala 1501	388	1.141
Floriano Peixoto	51035	Sala 1601	388	1.141
Floriano Peixoto	51036	Sala 1701	337	991
Jacarandá	146618	Torre I	188.764	193.211
RB 115	33691	Salão 1601	2.686	3.243
RB 115	36469	3º andar	2.686	3.243
RB 115	36470	4º andar	2.686	3.243
RB 115	38175	Sala 501	402	485
RB 115	38176	Sala 502	699	844
RB 115	38177	Sala 503	512	618
RB 115	38178	Sala 504	468	565
RB 115	38179	Sala 505	606	731
RB 115	38181	Sala 601	402	485
RB 115	38182	Sala 602	699	844
RB 115	38183	Sala 603	512	618
RB 115	38184	Sala 604	468	565
RB 115	38185	Sala 605	606	731
RB 115	38187	Sala 701	402	485
RB 115	38188	Sala 702	699	844
RB 115	38189	Sala 703	512	618
RB 115	38190	Sala 704	468	565
RB 115	38191	Sala 705	606	731
RB 115	38193	Sala 801	402	485
RB 115	38194	Sala 802	699	844
RB 115	38195	Sala 803	512	618

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

RB 115	38196	Sala 804	468	565
RB 115	38197	Sala 805	606	731
RB 115	38199	Sala 901	402	485
RB 115	38200	Sala 902	699	844
RB 115	38201	Sala 903	512	618
RB 115	38202	Sala 904	468	565
RB 115	38203	Sala 905	606	731
RB 115	38205	Sala 1001	363	439
RB 115	38206	Sala 1002	699	844
RB 115	38207	Sala 1003	551	665
RB 115	38208	Sala 1004	468	565
RB 115	38209	Sala 1005	606	731
RB 115	38210	Sala 1101	363	439
RB 115	38211	Sala 1102	699	844
RB 115	38212	Sala 1103	551	665
RB 115	38213	Sala 1104	468	565
RB 115	38214	Sala 1105	606	731
RB 115	38216	Sala 1301	363	439
RB 115	38217	Sala 1302	699	844
RB 115	38218	Sala 1303	551	665
RB 115	38219	Sala 1304	468	565
RB 115	38220	Sala 1305	606	731
RB 115	38222	Sala 1401	402	485
RB 115	38223	Sala 1402	699	844
RB 115	38224	Sala 1403	512	618
RB 115	38225	Sala 1404	468	565
RB 115	38226	Sala 1405	606	731
RB 115	38228	Sala 1501	402	485
RB 115	38229	Sala 1502	699	844
RB 115	38230	Sala 1503	512	618
RB 115	38231	Sala 1504	468	565
RB 115	38232	Sala 1505	606	731
RB 115	38579	Sala 1201	402	485
RB 115	38580	Sala 1202	699	844
RB 115	38581	Sala 1203	512	618
RB 115	38582	Sala 1204	468	565
RB 115	38583	Sala 1205	606	731
RB 115	42571	Salão 1701	2.685	3.243
RB 115	42572	Salão 1801	2.685	3.243
RB 115	42573	Salão 1901	2.685	3.243
RB 115	42575	Salão 2101	2.685	3.243
RB 115	42576	Salão 2201	2.685	3.243
RB 115	42653	Sala 2001	2.058	2.484
RB 115	42654	Sala 2002	629	759
São José	335973	Conjunto 1	3.724	3.807

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

São José	335974	Conjunto 2	5.603	5.727
São José	335975	Conjunto 11	3.825	3.910
São José	335976	Conjunto 12	5.596	5.720
São José	335977	Conjunto 21	3.959	4.047
São José	335978	Conjunto 22	5.710	5.837
São José	335979	Conjunto 31	3.959	4.047
São José	335980	Conjunto 32	5.710	5.837
Vargas	1796	Sala 201	-	1.001
Vargas	1797	Loja 824-A	-	11.341
Vargas	3298	Sala 301	-	1.001
Vargas	3299	Sala 401	-	1.001
Vargas	3300	Sala 501	-	1.001
Vargas	5880	Salão 601	-	1.001
Vargas	5881	Salão 701	-	1.001
Vargas	5882	Salão 801	-	1.001
Vargas	7357	Salão 201	-	1.001
Vargas	7358	Salão 301	-	1.001
Vargas	7359	Salão 401	-	1.001
Vargas	7360	Salão 2001	-	1.001
Vargas	7361	Salão 2101	-	1.001
Vargas	7362	Salão 2201	-	2.001
Vargas	10346	Salão 501	-	1.001
Vargas	10347	Salão 701	-	1.001
Vargas	10348	Salão 801	-	1.001
Vargas	10349	Salão 901	-	1.001
Vargas	10350	Salão 1001	-	1.001
Vargas	10351	Salão 1201	-	1.001
Vargas	10352	Salão 1301	-	1.001
Vargas	10353	Salão 1401	-	1.001
Vargas	10354	Salão 1501	-	1.001
Vargas	10355	Salão 1601	-	1.001
Vargas	10356	Salão 1701	-	1.001
Vargas	10357	Salão 1801	-	1.001
Vargas	10358	Salão 1901	-	1.001
Vargas	10599	Salão 601	-	1.001
Vargas	10688	Salão 1101	-	1.001
Vargas	23275	Loja A	-	11.341
Vargas	23276	Sala 901	-	1.001
Vargas	23277	Sala 1001	-	1.001
Vargas	23278	Sala 1101	-	1.001
Vargas	23279	Sala 1201	-	1.001
Vargas	23280	Sala 1301	-	1.001
Vargas	23281	Sala 1401	-	1.001
Vargas	23282	Sala 1501	-	1.001
Vargas	23283	Sala 1601	-	1.001

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Vargas	23284	Sala 1701	-	1.001
Vargas	23285	Sala 1801	-	1.001
Vargas	23286	Sala 1901	-	1.001
Vargas	23287	Sala 2001	-	1.001
Vargas	23288	Sala 2101	-	1.001
Vargas	23310	Sala 2201	-	2.001
Ouvidor 107	44164	Loja A	-	2.375
Ouvidor 107	44165	Sala 201	-	1.380
Ouvidor 107	44166	Sala 301	-	1.380
Ouvidor 107	44167	Sala 401	-	1.391
Ouvidor 107	44168	Sala 501	-	1.391
Ouvidor 107	44169	Sala 601	-	1.391
Ouvidor 107	44170	Sala 701	-	1.391
Ouvidor 107	44171	Sala 801	-	1.391
Ouvidor 107	44172	Sala 901	-	1.391
Ouvidor 107	44173	Sala 1001	-	1.391
Ouvidor 107	44174	Sala 1101	-	1.391
Ouvidor 107	44175	Sala 1201	-	1.332
Ouvidor 107	44176	Sala 1301	-	1.312
Ouvidor 107	44177	Sala 1401	-	1.312
Ouvidor 107	44178	Sala 1501	-	1.244
Total			289.080	410.193

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de - R\$ 32.933 (2024: -R\$ 8.598) apropriados como ajuste ao valor justo das propriedades para investimento e registrado na demonstração dos resultados na rubrica “Ajuste ao valor justo”.

Os imóveis encontram-se contabilizados ao valor justo com base em laudo de avaliação econômica, com data base de dezembro de 2025, elaborado pela Newmark e formalmente aprovado pela administradora do Fundo em dezembro de 2025. O laudo atende às exigências e diretrizes da instrução CVM nº 516, quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Adicionalmente, os laudos produzidos utilizaram metodologias definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que são a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor. As principais premissas adotadas foram receita de aluguel, baseada em contratos vigentes e dados de mercado, estimativa de vacância ao longo dos anos e projeção de despesas com o imóvel.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

2025						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Florianópolis (**)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Jacarandá	31/10/2025	10,00%	9,50%	45,00%	(1)	(1) e (2)
RB 115	31/10/2025	11,00%	10,50%	57,70%	(1)	(1) e (2)
São José	31/10/2025	9,00%	8,50%	-	(1)	(1) e (2)

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)

(*) 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 2025 e 2024.

(**) Valor do imóvel atualizado em 31 de dezembro de 2025 conforme MOU mencionado na NE 5.a.i.

Avaliador

(1) A Newmark, empresa contratada para 2025 e 2024, 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.

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)

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

(2) Método comparativo direto de dados de mercado

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

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

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

Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

Saldo em 31.12.2023	418.791
Ajuste ao valor justo	(8.598)
Saldo em 31.12.2024	410.193
Ajuste ao valor justo	(32.933)
Resultado na venda	(64.080)
Recebimento pela venda de imóveis	(24.100)
Saldo em 31.12.2025	289.080

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Demais receitas e despesas com manutenção de imóveis

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

Receitas e despesas com imóveis	2025	2024
Outras receitas imóveis	210	-
Condomínios (i)	(9.827)	(13.454)
Comissões	(1.062)	(334)
Manutenção e conservação (ii)	(119)	(2.677)
Consultoria imobiliária	(94)	-
Despesas com Seguros	-	(32)
Total	(10.892)	(16.497)

(i) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, despesas com condomínio pagas pelo Fundo das unidades que se encontram em vacância.

(ii) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025, 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.

b) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2024
Saldo inicial	1.819	1.652
(+) Rendas de aluguel	21.298	22.803
(-) Recebimento de aluguéis	(21.470)	(22.636)
Saldo final	1.647	1.819

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) 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	2025	2024
Custo amortizado	190.063	206.909
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano

Segue a movimentação do CRI:

Saldo inicial	206.909	231.029
(+) Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	20.998	24.248
(-) Amortização de juros	(37.844)	(48.368)
Saldo final	190.063	206.909

(*) 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.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 (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 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 - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
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 259^a E 260^a SÉRIES DA 1^a 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 - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
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	CRI.1.CIA.247	R\$ 80.873.543,45	CRI.1.CIA.259	R\$ 130.775.520,33
(=) Valor Líquido	R\$ 52.223.250,00	CRI.1.CIA.248	R\$ 71.876.183,71	CRI.1.CIA.260	R\$ 117.337.885,52
			R\$ 152.749.727,16		R\$ 248.113.405,85
(-) Valores PMT acruados (MO1)	R\$ -	Proporção AMEX - MO1		Proporção AMEX - MO2	
(-) Recomposição Fdo. Reserva (MO1)	R\$ -	CRI.1.CIA.247	52,95%	CRI.1.CIA.259	52,71%
(-) Dívida Indaiatuba (MO1)	R\$ 23.194.752,95	CRI.1.CIA.248	47,05%	CRI.1.CIA.260	47,29%
(-) Fundo de Vacância (MO2)	R\$ 8.400.000,00		100%		100%
(=) Saldo a Amortizar no MO2	R\$ 20.628.497,05	Valor AMEX - MO1		Valor AMEX - MO2	
		CRI.1.CIA.247	R\$ 12.280.492,38	CRI.1.CIA.259	R\$ 10.872.860,44
		CRI.1.CIA.248	R\$ 10.914.260,57	CRI.1.CIA.260	R\$ 9.755.636,61
			R\$ 23.194.752,95		R\$ 20.628.497,05

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

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

- 1) Pagamento dos valores de principal, correção monetária e juros acumulados/diferidos na vigência do Período de Verificação, conforme definido no respectivo Compromisso de Venda e Compra (em relação ao MO2 FII);
- 2) Recomposição do Fundo de Reserva ao montante estabelecido no Anexo 3.2-A ou do Anexo 3.2-B do Compromisso de Venda e Compra, conforme o caso, vinculado ao MO2 FII ou ao MO1 FII, em relação aos quais a venda do imóvel tenha sido realizada;
- 3) Amortização da Parcela Securitização vinculada ao respectivo imóvel objeto de venda;

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
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”.

s) Em 20/02/2025, ocorreu a venda do imóvel “Edifício Vargas” pelo valor fixo de R\$17.100, conforme aprovado na ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MO2 FII, realizada em 19/01/2025. Devido à supracitada Reformatação dos CRIs, o valor da venda do Imóvel Indaiatuba foi utilizado para abater a dívida de ambos os FUNDOS, seguindo a cascata de pagamentos descrita abaixo:

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 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 2025 e 2024
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ed. Vargas	
Valor Bruto	R\$ 17.100.000,00
(-) Intermediação (CBRE + Lac Ass.)	R\$ 932.298,83
(-) Custos Baixa AF/Advogados/Despachante	TDB
Valor Líquido	R\$ 16.167.701,17
(-) Amort. Dívida Ed. Vargas (MO2)	R\$ 16.167.701,17
= Amort. Dívida Ed. Vargas (MO2 - Série 259)	R\$ 8.495.247,36
= Amort. Dívida Ed. Vargas (MO2 - Série 260)	R\$ 7.672.453,81

t) Em 20/05/2025, ocorreu a venda do imóvel “Edifício Ouvidor” pelo valor fixo de R\$ 7.000. 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 Pagamentos – Ed. Ouvidor 107	
Valor Bruto	R\$ 7.000.000,00
(-) Intermediação (Lac Ass.)	R\$ 70.000,00
(-) Custos Baixa AF	R\$ 5.461,02
Valor Líquido	R\$ 6.924.538,98
Amort. Dívida Ed. Ouvidor (MO2)	R\$ 6.924.538,98
Amort. Série 259	R\$ 3.621.851,05
Amort. Série 260	R\$ 3.302.687,93

d) Depósito em conta centralizadora

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

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

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.

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. 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.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

(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.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

9 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve integralização de cotas. (2024: foi subscrito e integralizado o total de 4.556 cotas no montante de R\$ 4.500).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve custos relacionados à emissão de cotas. referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

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 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2025 e 2024.

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.

	2025	2024
Lucro/(Prejuízo) líquido contábil	(108.510)	(25.469)
(-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	32.933	8.598
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	16.599	(21.139)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	29.818	29.031
Prejuízo conforme regime de caixa	(29.160)	(8.979)
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 2025 e 2024, 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 2025.

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

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Valor da cota e rentabilidade

Exercícios findos	Valor da cota (em Reais)	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2025	192,69	(71,90%)
Em 31 de dezembro de 2024	685,77	(14,02%)

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:

	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	1.500	1,44%	469	0,26%
Taxa de administração	216	0,21%	194	0,11%
Advogados	160	0,15%	140	0,08%
Taxa de controladoria	81	0,09%	74	0,05%
Outras receitas/(despesas) operacionais	73	0,08%	88	0,06%
Taxa de custódia	62	0,06%	36	0,02%
Laudo de avaliação	52	0,05%	24	0,02%
Cartório	18	0,02%	4	0,00%
Auditoria externa	13	0,01%	240	0,13%
Total	2.175	2,11%	1.269	0,73%
Patrimônio líquido médio		104.078		181.576

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante

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

Taxa de Administração: 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais) ("Taxa de Administração"). Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única e cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

Adicionalmente, a Classe Única pagará ao Administrador o montante fixo de R\$ 50 (cinquenta mil reais), devido uma única vez, a partir da data da primeira integralização das Cotas, em virtude dos serviços de distribuição primária de Cotas. Tal remuneração será devida no Dia Útil imediatamente seguinte à data da primeira integralização de Cotas.

Taxa de Gestão: remuneração mensal equivalente a 5% (cinco por cento) da receita líquida de aluguéis da Classe Única ("Taxa de Gestão"), observado valor mínimo mensal a ser composto da seguinte forma: (i) enquanto o valor calculado para a Taxa de Gestão for inferior ao valor mínimo mensal de R\$ 125 (cento e vinte e cinco mil reais), a Taxa de Gestão será o valor positivo resultante da subtração de R\$ 250 (duzentos e cinquenta mil reais) pelos valores de remuneração pagos aos prestadores de serviço de administração fiduciária, gestão da carteira, custódia de ativos financeiros e controladoria de ativos financeiros no âmbito do Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 22.862.226/0001-34, até que o resultado de tal equação seja igual a R\$ 0,00 (zero reais). Tal remuneração 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.

Taxa máxima de custódia: 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3 (três mil reais). Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

Taxa de controladoria: 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos ao prestador de serviços de controladoria dos ativos de titularidade da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.5 (três mil e quinhentos reais) mensais. Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o patrimônio líquido da classe única em cada dia útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não haverá taxa de performance e ingresso/saída.

12 Atos societários

Conforme instrumento particular datado em 13 de junho de 2025, foi deliberado a aprovação da nova versão do Regulamento, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175.

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

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.

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 175;
- 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 175;
- 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 175.
- 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.

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%.

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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora /controladoria e custodiante	Taxa de administração /controladoria e custódia	Despesa Passivo
Alianza Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa Passivo

16 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.

17 Demandas judiciais

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

18 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

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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. 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

Multioffices 2 - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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”).

19 Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes relevantes que exijam ajuste ou divulgação adicional após a data-base destas demonstrações financeiras.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17