

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ nº 01.633.741/0001-72

Código de Negociação das Cotas: FMOF11

Código ISIN: BRFMOFCTF010

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.633.741/0001-72 ("**Fundo**"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso III do art. 37 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**"), vem comunicar aos cotistas ("**Cotistas**") e ao mercado em geral que em complemento ao Fato Relevante Publicado em 14/05/25 objetivando prestar informações complementares sobre a Proposta de Aquisição de 100% do Ativo de propriedade do Fundo, a administradora vem por meio do presente, anexar a proposta de aquisição contendo todos os termos e condições do negócio "Anexo I" exceção ao pedido de sigilo por parte do **Proponente** quanto à divulgação do seu nome na proposta. Ademais, a pedido de cotista que possui aproximadamente 18% das cotas emitidas, a AGE será realizada com prazo de 20 dias contados da data da divulgação da Convocação da AGE.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE**

ANEXO I

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO VINCULANTE DO EDIFÍCIO “MEMORIAL OFFICE BUILDING”, LOCALIZADO NA RUA JÚLIO GONZALES, 132 – BARRA FUNDA, RESPECTIVAS VAGAS DE GARAGEM E ÁREAS E DIREITOS INERENTES A TAIS UNIDADES

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

São Paulo, 09 de maio de 2025.

À

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Att.: Sr. Fernando Ferreira da Silva Telles

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liège – conjuntos 21 e 22 - 2º andar, Jardim Paulistano, São Paulo – SP - CEP 01451-001

E-mail: admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

Por encaminhamento de **Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.**

Ref.: **PROPOSTA DE AQUISIÇÃO VINCULANTE DO EDIFÍCIO “MEMORIAL OFFICE BUILDING”, LOCALIZADO NA RUA JÚLIO GONZÁLES, 132 – BARRA FUNDA, RESPECTIVAS VAGAS DE GARAGEM E ÁREAS E DIREITOS INERENTES A TAIS UNIDADES**

Prezado Senhor,

[REDACTED], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [REDACTED] (“**Proponente**”), vem, pela presente, apresentar Proposta de Aquisição Vinculante do edifício “Memorial Office Building”, (considerada a integralidade do condomínio existente, portanto a integralidade das unidades de uso privativo, de qual tipo for, e por consequência a integralidade das áreas comuns e direitos sobre o terreno), localizado na Rua Júlio Gonzáles, 132 – Barra Funda, respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“**Imóvel**”) (“**Proposta de Aquisição**”) de propriedade da **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.633.741/0001-72 (“**Proprietário**”), nos termos e condições seguintes:

1. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

1.1. Observadas as condições precedentes para a aquisição do **Imóvel**, conforme Cláusula 2ª abaixo, a **Proponente** propõe ao **Proprietário** o pagamento do valor total de **R\$ 44.500.000,00** (quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais) (“**Preço**”), a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 24.475.000,00 [vinte e quatro milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais) no ato de fechamento previsto no Compromisso de Compra e Venda (“**CCV**”) (“**Parcela 1**”), ocasião na qual será celebrada a escritura de compra e venda do **Imóvel** (“**Escritura**”) com a respectiva transferência da propriedade e posse direta e/ou indireta, conforme o caso, do **Imóvel** para a **Proponente**;



(ii) R\$ 10.012.500,00 (dez milhões, doze mil e quinhentos reais) em 365 (trezentos e sessenta e cinco dias) contados do pagamento da Parcela 1 ("**Parcela 2**"), valor este corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da **Escritura**; e

(iii) R\$ 10.012.500,00 (dez milhões, doze mil e quinhentos reais) em 730 (setecentos e trinta dias) contados do pagamento da Parcela 1 ("**Parcela Final**"), valor este corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da **Escritura**.

1.1.1. No ato da lavratura da **Escritura**, o **Proponente** entregará ao **Proprietário** nota promissória emitida em caráter pro soluto no valor equivalente ao saldo remanescente das Parcela 2 e Parcela Final ("**NP**"). Ato subsequente, em novação e substituição à obrigação de pagar do montante indicado na NP, será celebrada **Escritura de Confissão de Dívida**, tendo como garantia das parcelas remanescentes a alienação fiduciária do Imóvel em favor do **Proprietário** ("**Escritura de Confissão de Dívida**").

1.2. A partir da celebração da **Escritura** e do pagamento da Parcela 1, será transmitida a posse indireta do **Imóvel** à **Proponente**, passando esta a fazer jus a 100% (cem por cento) dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do **Imóvel**, bem como a ser titular de todos os direitos e obrigações referentes ao **Imóvel**.

1.3. O **Proprietário** deverá assinar todo e qualquer documento necessário para a lavratura da **Escritura** em favor da **Proponente**, sendo certo que todos os custos com a **Escritura**, incluindo, as despesas e os emolumentos do Cartório de Notas e do Cartório de Registro de Imóveis, bem como o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos ("**ITBI**"), serão arcados exclusivamente pela **Proponente**.

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES À AQUISIÇÃO

2.1. São condições precedentes e indispensáveis para a efetivação da aquisição do **Imóvel**:

a) o não exercício do direito de preferência pelos locatários do **Imóvel**;

b) a realização, pela **Proponente** e por seus assessores, de levantamento de todas as informações sobre o **Imóvel** e respectivo **Proprietário** e seus antecessores, que tem por único fim garantir a segurança jurídica do negócio imobiliário objeto desta **Proposta de Aquisição** ("**Auditoria**");

c) que não haja quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real ou pessoal, ou ainda ambiental que, a critério da **Proponente**, inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra, bem como que o **Imóvel** esteja completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus e não

haja qualquer fato ou ato afetando o **Imóvel**, o **Proprietário** e/ou seus antecessores, que possa colocar em risco a transferência da propriedade imobiliária, a exclusivo critério da **Proponente**, o que deve ser comprovado pelo **Proprietário**, por meio da apresentação da totalidade das competentes certidões e demais documentos que se fizerem necessários à realização da **Auditoria**, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da aprovação da presente **Proposta de Aquisição**, sendo de conhecimento do **Proprietário** que poderão ser solicitados pela **Proponente** esclarecimentos complementares cuja necessidade seja verificada a partir dos documentos recebidos, os quais deverão ser apresentados pelo **Proprietário** em até 5 (cinco) dias da solicitação pela **Proponente** de documentos complementares ("**Prazo para Apresentação de Documentos**"); e

d) que dentro do **Prazo para Apresentação de Documentos**, o **Proprietário** apresente todos os contratos de locação relacionados ao **Imóvel**, eventuais aditivos e instrumentos correlatos, atualmente vigentes ("**Instrumentos de Locação**") e, que os referidos Instrumentos de Locação tenham sido firmados dentro dos padrões legais e de mercado, inclusive com os valores dos alugueres condizentes; e

e) A aprovação da alienação do **Imóvel** nos termos aqui previstos em assembleia geral de cotistas do **Proprietário**, se necessário.

2.2. A **Proponente** realizará a **Auditoria** no prazo de até **30 (trinta) dias**, contados da data de apresentação do último documento pelo **Proprietário**. Finalizada a **Auditoria**, tendo como únicas condições os itens descritos na cláusula 2.1 acima, e considerada esta como satisfatória pela **Proponente**, a seu exclusivo critério, as partes celebrarão a **Escritura**. Se não o for, quaisquer instrumentos assinados entre as partes serão automaticamente rescindidos de pleno direito pela **Proponente**.

2.3. Cumpridas as condições acima estabelecidas, a aquisição do **Imóvel** deverá ser efetuada pela **Proponente**.

3. VALIDADE DA PROPOSTA

3.1. A presente proposta vigora desde já em todos os seus termos, sendo válida pelo período de 60 dias contados da presente.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES

4.1. A **Proponente** esclarece que a aquisição do **Imóvel** por ele pretendida conta com a intermediação da [REDACTED], CRECI/SP nº [REDACTED] CNPJ [REDACTED] que

fará jus à remuneração equivalente a 2% (dois por cento) do **Preço**, a ser paga pelo vendedor (**Proprietário**) em até 10 (dez) dias úteis da assinatura da **Escritura**.

4.2. O **Proprietário** deverá notificar os locatários do **Imóvel** acerca do seu direito de preferência, ressaltando a referidos locatários que o exercício do direito de preferência recairá obrigatoriamente sobre a totalidade do **Imóvel**, nas mesmas condições aqui propostas, isto é, não se admitindo exercício do direito de preferência para aquisição de apenas parte do **Imóvel**.

4.3. Após a aceitação da presente **Proposta de Aquisição**, o **Proprietário** fica obrigada a não negociar a venda ou qualquer forma de alienação do **Imóvel** com quaisquer terceiros que não a **Proponente**, sob pena de responder por eventuais perdas e danos.

4.4. Para assessoria na execução da **Auditoria**, a **Proponente** pretenderá contratar empresas especializadas, independentes e com reconhecimento de mercado para análise de documentos e informações, tais como: i) escritório de advocacia para auditoria jurídica; ii) consultoria imobiliária para elaboração de avaliação econômico-financeira; iii) consultoria ambiental para elaboração de laudo ambiental; e iv) consultoria técnica para análise da construção, equipamentos e instalações, bem como auditoria dos projetos legais.

4.5. A eventual tolerância de qualquer das partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pela presente não caracterizará sua renúncia ou novação.

4.6. Para informações e esclarecimentos, contatar [REDACTED] (e-mail: [REDACTED])

4.7. Fica desde já eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a solução de quaisquer dúvidas relativas à presente **Proposta de Aquisição** e/ou aos demais instrumentos correlatos.