

Demonstrações financeiras
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE
LIMITADA

(CNPJ nº 01.633.741/0001-72)

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Em 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo)

Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações das posições financeiras 5

Demonstrações dos resultados 6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 7

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office – Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de julho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo), assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office – Responsabilidade Limitada** em 31 de julho de 2025, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo), 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Ênfase

Transferência da administração do Fundo

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 23, em ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotista, realizada em 31 de julho de 2025, deliberou sobre a venda de 100% do Edifício Memorial Office Building, contratação de prestadores de serviços essenciais, liquidação do fundo e custo assumidos pelo Fundo oriundos da realização da AGE.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo). 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. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de julho de 2025, o Fundo possuía 98,29% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii) analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administração do Fundo; (iii) revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) realizamos análise das matrículas para teste de existência das unidades (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo).

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 14; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 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 uma 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 uma 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.

São Paulo, 24 de setembro de 2025

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº 01.633.741/0001-72**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Balanco patrimonial**Em 31 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota	31/07/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	26	0,04	2	0,00
Aplicações financeiras renda fixa	6	1.077	1,84	1.359	2,31
Títulos de renda fixa		1.087	1,85	1.370	2,33
(-) Provisão IRRF		(10)	-0,02	(11)	-0,02
Valores a receber	7	292	0,50	239	0,41
Outros valores a receber	7	128	0,22	128	0,22
(-) Provisão Perda e Devedores Duvidosos	7	(128)	-0,22	(128)	-0,22
Outros Créditos - IRRF a compensar		51	0,09	32	0,05
Despesas Antecipadas		15	0,03	-	0,00
Total do ativo circulante		1.461	2,49	1.632	2,77
Depósito em caução de clientes		250	0,43	170	0,29
Aplicação de caução de clientes		250	0,43	170	0,29
Imóveis acabados		46.343	78,98	45.883	77,98
Terrenos		11.327	19,30	12.050	20,48
Propriedade para Investimentos	8	57.670	98,29	57.933	98,46
Total do ativo não circulante		57.920	98,71	58.103	98,74
TOTAL DO ATIVO		59.381	101,20	59.735	101,52
PASSIVO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	218	0,37	503	0,85
Outras contas a pagar		209	0,36	202	0,34
Taxa de administração	10	28	0,05	18	0,03
Total do passivo circulante		455	0,78	723	1,23
Não circulante					
Aplicação de caução de clientes		250	0,43	170	0,29
Depósito em caução de clientes		250	0,43	170	0,29
TOTAL DO PASSIVO		705	1,20	893	1,52
Patrimônio líquido	11				
Cotas de investimento integralizadas		31.257	53,27	31.257	53,12
Reservas de lucros		27.419	46,73	27.585	46,88
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		58.676	100,00	58.842	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		59.381	101,20	59.735	101,52

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº 01.633.741/0001-72**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Demonstração do resultado**Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data de transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota	Período de 01/01/2025 a 31/07/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis		1.890	2.836
Despesas de unidades não locadas		(206)	(1.687)
Ajuste ao Valor Justo	8	(263)	(458)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		1.421	691
Outras receitas/despesas			
Renda de aplicações financeiras		82	94
Despesas com serviços técnicos especializados	13	(170)	(295)
Despesas com taxa de administração	10	(101)	(142)
Despesas de Manutenção e Conservação de Bens		(9)	(47)
Despesas com taxas e tributos	12	(44)	(32)
Outras despesas administrativas		(5)	(7)
Outras receitas Operacionais		11	-
		(236)	(429)
Resultado líquido do exercício		1.185	262
Quantidade de quotas		508.008	508.008
Lucro líquido por quota		2,33	0,52

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº 01.633.741/0001-72**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido**Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data de transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	31.257	28.080	-	59.337
Resultado líquido do exercício	-	-	262	262
Ajuste ao valor justo	-	(458)	458	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(757)	-	(757)
Lucro líquido do exercício		720	(720)	-
Em 31 de dezembro de 2024	31.257	27.585	-	58.842
Resultado líquido do exercício	-	-	1.185	1.185
Ajuste ao valor justo	-	(263)	263	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(1.351)	-	(1.351)
Lucro líquido do exercício		1.448	(1.448)	-
Em 31 de julho de 2025	31.257	27.419	-	58.676

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ nº 01.633.741/0001-72**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Demonstração dos fluxos de caixa**Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data de transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Período de 01/01/2025 a 31/07/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	1.849	2.800
Rendimento de aplicações financeiras	80	106
Pagamento das despesas de unidades não-locadas	(206)	(1.687)
Pagamento da taxa de administração	(92)	(141)
Pagamento de outros gastos operacionais	(206)	(293)
Outras Despesas Operacionais	(8)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	1.417	785
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(1.636)	(487)
Outros valores não operacionais	(30)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.666)	(487)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	(249)	298
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.361	1.063
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.103	1.361
Caixa (aumento/redução) de caixa - final do exercício	(258)	298
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	1.185	262
Outras contas a receber/a pagar	(31)	65
Ajuste ao valor justo	263	458
Caixa líquido das atividades operacionais	1.417	785

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office – Responsabilidade Limitada (Fundo)**, foi constituído em 09 de dezembro de 1996 e iniciou suas operações em 07 de janeiro de 1997 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office Building, o qual foi locado para fins comerciais depois de concluída a construção.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais ativos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A emissão dessas Demonstrações Financeiras especial, foi aprovada pela Administração do Fundo, em 31 de julho de 2025.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

3. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

(a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 8 - Propriedades para investimento

5. Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros conforme detalhados na nota 6 abaixo, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobilizados

De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

(c) Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(d) Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(f) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa, o Fundo utiliza o método direto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades, as aplicações interfinanceiras de liquidez e os títulos públicos de renda fixa com conversibilidade imediata.

(g) Apuração dos resultados

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

(h) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:

Instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

v. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado.

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

vi. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 01.633.741/0001-72**(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 5.h apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(i) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas totalmente subscritas e integralizadas na data de encerramento do exercício.

6. Aplicações financeiras em títulos de renda fixa e disponibilidades (Conta Corrente)

As aplicações financeiras realizadas com instituições financeiras nacionais refletem as condições usuais de mercado. Em 31 de julho de 2025 e 31 dezembro de 2024, o saldo em conta corrente bem como a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

		07/2025
	Vencimento	Valor
Bancários (Conta Corrente)		26
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/29	527
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/29	458
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/28	102
(-) Provisão IRRF	-	(10)
		1.103
		12/2024
	Vencimento	Valor
Bancários (Conta Corrente)		2
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/29	1.055
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/29	173
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/26	142
(-) Provisão IRRF	-	(11)
		1.361

O Fundo classifica suas aplicações financeiras como ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 01.633.741/0001-72**(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

7. Valores a receber

O montante de R\$ 292 (R\$ 239 em 31 de dezembro de 2024) está representado pelos saldos de aluguéis a receber, referente à locação das unidades do Edifício Memorial Office, cujo valor é reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV. Do total da área locada, 78,68% dos contratos de aluguéis são indexados ao IGP-M e o restante de 21,32% são indexados ao IPCA e todos os contratos são reajustados anualmente.

A importância de R\$ 128 (R\$128 em 31 de dezembro de 2024) refere-se a multa rescisória da antiga locatária que rescindiu o contrato desocupando os conjuntos 221 e 222 localizados na metade do pavimento. A rescisão ocorreu porque a empresa entrou em liquidação extrajudicial conforme determinação do Banco Central, por esta razão, a administradora provisionou 100% do valor do crédito para perdas e devedores duvidosos. As informações detalhadas do processo estão descritas na nota explicativa 21 abaixo.

8. Propriedades para investimentos:

Os imóveis para renda estão assim compostos:

	Saldo	Ajuste ao	07/2025
Descrição	12/2024	valor justo	Líquido
Terrenos	12.050	(723)	11.327
Edifícios	45.883	460	46.343
	57.933	(263)	57.670

	Saldo	Ajuste ao	12/2024
Descrição	12/2023	valor justo	Líquido
Terrenos	12.173	(123)	12.050
Edifícios	46.218	(335)	45.883
	58.391	(458)	57.933

De acordo com a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 o imóvel que compõem a carteira de ativo do Fundo foi avaliado pelo seu valor justo.

Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedores do negócio e dispostas a realizar a transação sem que represente uma operação forçada. O lançamento do valor justo do imóvel na contabilidade extinguiu a depreciação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam em 31 de julho de 2025 o valor de R\$ 57.670 (Em 31 dezembro de 2024 - R\$ 57.933). Em cumprimento a Instrução Normativa CVM 516 de dezembro de 2011, esclarecemos que a Administradora julgou necessária a elaboração de novo Laudo atualizado para apresentação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo.

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares.

Determinação do valor de mercado para venda

Para a determinação do valor justo do ativo Memorial Office, um edifício localizado na Rua Júlio Gonzáles, 132, Barra Funda, na cidade e estado de São Paulo, foi utilizada a Metodologia de Capitalização da Renda. Esse método consiste na projeção dos fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Os fluxos de renda são capitalizados a valor presente por meio de uma taxa compatível com o risco e com as condições de mercado do ativo. Ao final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é também trazido ao valor presente e somado aos fluxos projetados, resultando na estimativa do valor do imóvel para um investidor

A avaliação do Memorial Office foi conduzida com base nos seguintes preceitos:

- **Fluxo de Caixa Descontado (FCD):** utilizou-se o método do Fluxo de Caixa Descontado para o cotista (Free Cash Flow to Equity – FCFE). As projeções seguiram um modelo nominal, considerando os efeitos da inflação.
- **O Fluxo de Caixa Livre** foi projetado analiticamente para um período de 5 (cinco) anos;
- **Valor Residual:** para o cálculo da perpetuidade, adotou-se o fluxo de caixa terminal acrescido de um crescimento na perpetuidade (g) de 4,0%, alinhado à expectativa de inflação de longo prazo. O cálculo da perpetuidade foi obtido através do Gordon's Growth Model.
- **Taxa de Desconto:** foi utilizada uma taxa de desconto Capital Asset Pricing Model ("CAPM") nominal de 13,5%

9. Rendimentos a distribuir

De acordo com regulamento do Fundo, a política de distribuição de resultados prevê a distribuição mínima mensal aos cotistas à razão de 95% dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência. Até 31 de julho de 2025, a Administradora disponibilizou para

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 1.351 representando 2,29% do PL médio do período e (R\$ 757 em 31 de dezembro de 2024) representado 1,27% do PL médio do exercício. A importância de R\$ 1.351 pagos aos cotistas no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 foi apurado de acordo com a tabela a seguir:

	07/2025	12/2024
Resultado do exercício	1.185	262
(+/-) Ajuste do valor justo	263	458
Subtotal	1.448	720
Contas a receber/pagar (var.contas ativas/passivas) – (i)	(31)	65
Base de cálculo resultado Caixa - (A)	1.417	785
Valor mínimo a ser distribuído – 95% do resultado caixa	1.346	746
Total disponibilizado aos quotistas - (B)	1.351	757
Saldo não distribuído do resultado caixa (A) – (B)	66	28

De acordo com o Parágrafo Único do Artigo 10º da Lei 8.668/93, o fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Em 31 de julho de 2025 o saldo a pagar aos quotistas a título de distribuição de resultados é de R\$ 218 (31 de dezembro de 2024 - R\$ 503).

10. Taxa de administração

A Administradora cobra pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, porcentagem mensal de 5% sobre a totalidade dos rendimentos brutos auferidos.

Durante o período, foram debitados ao Fundo, a título de taxa de administração R\$ 101 representando 0,17% sobre o PL médio do período e (R\$ 142 em 31 de dezembro de 2024 representando 0,24% sobre PL médio do exercício de 2024). Em 31 de julho de 2025 o saldo de taxa de administração a pagar é de R\$ 28 (R\$ 18 em 31 de dezembro de 2024).

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de julho de 2025, o patrimônio líquido é composto por 508.008 cotas, correspondentes à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 115,5023. A movimentação do patrimônio líquido no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 é a seguinte:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 01.633.741/0001-72**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cotas de investimento integralizadas	07/2025	Total 12/2024
No início do exercício	31.257	58.842	59.337
Resultado líquido do exercício	-	1.185	262
Distribuição de rendimentos	-	(1.351)	(757)
Em 31 de julho	31.257	58.676	58.842

12. Despesas com taxas e tributos

	07/2025	12/2024
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(13)
Taxa de anuidade B3	(5)	(13)
TFE -Taxa fiscalização de estabelecimento	(30)	(4)
Taxa Andima	(2)	(2)
	(44)	(32)

13. Despesas de serviços técnicos e especializados

	07/2025	12/2024
Comissões	(124)	(230)
Taxa de custódia	(15)	(27)
Auditoria	(9)	(15)
Honorários advocatícios	(22)	(13)
Avaliação de Ativos	(-)	(6)
Outros serviços especializados	(-)	(4)
	(170)	(295)

14. Gerenciamento de risco

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

- (a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- (b) **Risco de crédito:** Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (c) **Riscos de liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (d) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (e) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** Os recursos captados pelo Fundo foram destinados à aquisição do Edifício Memorial Office composto por 96 (noventa e seis) unidades autônomas os quais totalizam 13.104m² de ABL. As 96 (noventa e seis) unidades autônomas integram um único imóvel, por esta razão, o Fundo possui uma concentração em sua carteira imobiliária, estando, desta forma, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- (f) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas do Fundo, passando tal cotista a possuir uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.
- (g) **Risco relativo às novas emissões:** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- (h) **Riscos ambientais:** Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (i) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (j) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- (k) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (l) **Propriedade das cotas e não dos imóveis:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedades diretas sobre os mesmos. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(m) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias tais como COVID-19, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

15. Emissões, amortização e resgates de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, representada por Certificado de Investimento, emitido pela Instituição Administradora.

As cotas do Fundo são livremente transferíveis, mediante negociação exclusivamente em bolsas de valores, observadas as normas definidas por estas para tal modalidade de negociação. Não é permitido o resgate de cotas subscritas.

16. Contrato de prestação de serviços para fundos

Abaixo segue a lista de prestadores de serviços contratados pela Administradora:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
Furtado Neto Advogados Associados Ltda.	04.158.467/0001-15	Consultoria Jurídica	Exporático
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Exporático
Confiance Auditores Independentes	05.452.311/0001-05	Auditoria	Contrato

17. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 01.633.741/0001-72**(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

		Patrimônio	Variação patrimonial	Valor patrimonial
Em 31 de dezembro de 2021	508.008	62.345		122,72
Prejuízo líquido do exercício		-1.873	-3,00%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	60.472		119,04
Distribuição dos rendimentos		-229	-0,38%	
Em 31 de dezembro de 2022	508.008	60.243		118,59
Prejuízo líquido do exercício		-596	-0,99%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	59.647		117,41
Distribuição dos rendimentos		-310	-0,52%	
Em 31 de dezembro de 2023	508.008	59.337		116,80
Lucro líquido do exercício		262	0,44%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	59.599		117,32
Distribuição dos rendimentos		-757	-1,27%	
Em 31 de dezembro de 2024	508.008	58.842		115,83
Lucro líquido do exercício		1.185	2,01%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	60.027		118,16
Distribuição dos rendimentos		-1.351	-2,25%	
Em 31 de julho de 2025	508.008	58.676		115,50

18. Legislação tributária**Fundo**

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 438/06 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que o Administrador, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Confiance Auditores Independentes, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a estes fundos. 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.

20. Partes Relacionadas

Em 31 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores CCVM Ltda. (Administradora até 31 de julho de 2025) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, cuja despesa em 2025 foi de R\$101 (R\$142 em 31 de dezembro de 2024).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

21. Demandas judiciais

Autos nº: 20230824CD003

Ação: Liquidação Extrajudicial da Portocred Crédito, Financiamento e Investimento

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: Banco Central do Brasil (BACEN)

Data de início: 08/08/2023

Resumo: Trata-se de Liquidação Extrajudicial da Portocred.

Em 24/08/2023, através de procedimento próprio desencadeado pelo liquidante, a Coinvalores apresentou formulário de declaração de crédito para habilitação em liquidação extrajudicial. Pediu a habilitação de R\$129 relativo a verbas rescisórias não pagas decorrente de Contrato de Locação firmado em 07/06/2022 e rescindido em 31/07/2023.

Em 29/02/2024 sobreveio decisão de indeferimento do pedido de habilitação de crédito referente às verbas rescisórias do contrato de locação de imóvel não residencial, ao argumento de que nada deve pois não houve inexecução culposa por parte da Massa.

Diante da decisão do parágrafo imediatamente acima a Coinvalores apresentou recurso em 11/03/2024.

Em 23/09/2024 recebido a informação da Portocred que o recurso está em análise e serão informados quanto ao deferimento ou indeferimento por e-mail. Por meio de nota¹, a Portocred informa que está concluindo o quadro provisório de credores e serão notificados quando concluído.

- Probabilidade de êxito: Remota
- Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 128

22. Outras informações

Em 31 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos;

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sendo a última negociação ocorrida em 31 de julho de 2025, com valor da cota de fechamento em R\$ 75,00 cada.

23. Alterações em assembleia

Conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2025, com seu efetivo registro em 06 de maio de 2025 sob. N. 1.595.132, no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, houve a aprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para o período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Conforme Ata de Assembleia de 01 de julho de 2025, com seu efetivo registro em 11 de julho de 2025 sob. N. 1.598.441, no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, foi aprovada pelo cotistas a seguinte matéria; (i) venda de 100% do Edifício Memorial Office Building; (ii) destituição da administradora **COINVALORES CCVM LTDA** para contratação da **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** na qualidade de nova administradora do Fundo bem como a contratação da **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA** na qualidade de gestora do Fundo; (iii) a dissolução e liquidação do Fundo, uma vez concluído o processo de venda, com autorização à Nova Administradora a proceder com o resgate das cotas do Fundo, inclusive com a possibilidade de realizar amortizações parciais; e (iv) a aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE. Posteriormente, as partes, **COINVALORES CCVM LTDA** (antiga administradora) e **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** nova administradora do Fundo, celebraram em 04 de julho de 2025, o **TERMO DE TRANSFERÊNCIA DO FUNDO E ASSUNÇÃO RECÍPROCAS DE OBRIGAÇÕES** que estabeleceu, dentre outras disposições, a data de transferência da administração do Fundo a partir de 01 de agosto de 2025, ficando sob a responsabilidade da **COINVALORES CCVM LTDA**, nos termos da regulamentação vigente, a apresentação do parecer dos auditores referentes às Demonstrações Financeiras e contas do Fundo do período de 1º de janeiro à 31 de julho de 2025.

24. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de julho de 2025 que a Coinvalores tenha conhecimento e que possa detalhar sobre estes fatos futuros.

* * *