

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
(CNPJ 01.633.741/0001-72)

ADMINISTRADO PELA COINVALORES CCVM LTDA.
(CNPJ 00.336.036/0001-40)

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Ref: 23/2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	
1. Contexto operacional	10
2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras	10
3. Base de Mensuração	10
4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras	10
5. Principais práticas contábeis	11
6. Aplicações financeiras em títulos de renda fixa	12
7. Valores a receber	12
8. Propriedades para investimentos:	13
9. Rendimentos a distribuir	14
10. Taxa de administração	15
11. Patrimônio Líquido	15
12. Despesas com taxas e tributos	15
13. Despesas de serviços técnicos e especializados	16
14. Gerenciamento de risco	16
15. Emissões, amortização e resgates de cotas	18
16. Contrato de prestação de serviços para fundos	18
17. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada	19
18. Legislação tributária	19
19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes	20
20. Partes Relacionadas	20
21. Demandas judiciais	21
22. Outras informações	21
23. Eventos subsequentes	22

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
(Administrado pela Coinvalores CCVM Ltda.)
São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM no. 516/11.

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 à Empresa 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 ("PAA")

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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

(a) Reconhecimento de receita de aluguéis

Por que é um PAA?

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Como nossa auditoria conduziu o assunto?

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado. incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- (i) avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- (ii) revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de aluguéis, considerando detalhes de cada contrato;
- (iii) análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- (iv) análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita; adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

(b) Determinação do valor justo para propriedades para investimento**Por que é um PAA?**

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2024, R\$ 57.933 mil, correspondentes a 98,45% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente remensurados pelo valor justo com base em metodologia descrita na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 8), também tornam esse ativo significativo.

Como nossa auditoria conduziu o assunto?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Outros assuntos**Exame de auditoria das cifras do período e exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 22 de março de 2024, sem modificações.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas 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 regulamentados pelas Instruções CVM no 516/11 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 dentro das prerrogativas previstas na Instrução CVM no 516/11, 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.

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 detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- 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 a 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025.

Forvis Mazars Auditores Independentes
CRC 2 SP023701/O-8

Assinado por:

Douglas Souza De Oliveira

C22A2918F3EF48E...

Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC 1SP 191325/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Dez/24	Dez/23		Nota	Dez/24	Dez/23
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	2	39	Outras contas a pagar		723	343
Aplicações financeiras renda fixa	6	1.359	1.024	Rendimentos a distribuir	9	503	234
Títulos de renda fixa		1.370	1.033	Outras contas a pagar		202	92
(-) Provisão IRRF		(11)	(9)	Taxa de administração	10	18	17
Outras contas a receber		271	226	Total do passivo circulante		723	343
Valores a receber	7	239	203				
Outros valores a receber	7	128	128	Depósito em caução de clientes		170	-
(-) Provisão Perda e Devedores Duvidosos	7	(128)	(128)	Aplicação de caução de clientes		170	-
Outros Créditos - IRRF a compensar		32	23				
Total do ativo circulante		1.632	1.289				
Depósito em caução de clientes		170	-				
Aplicação de caução de clientes		170	-	Patrimônio líquido	11	58.842	59.337
Propriedade para Investimentos	8	57.933	58.391	Cotas de investimento integralizadas		31.257	31.257
Imóveis acabados		45.883	46.218	Reservas de lucros		27.585	28.080
Terrenos		12.050	12.173				
Total do ativo não circulante		58.103	58.391	Total do passivo não circulante		59.012	59.337
Total do ativo		59.735	59.680	Total do passivo e patrimônio líquido		59.735	59.680

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Dez/24	Dez/23
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis		2.836	2.678
Receita com multa rescisória		-	128
Despesas de condomínio de unidades não locadas		(1.687)	(2.213)
Ajuste ao Valor Justo	8	(458)	(878)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		691	(285)
Outras receitas/despesas			
Renda de aplicações financeiras		94	97
Despesas com serviços técnicos especializados	13	(295)	(113)
Despesas com taxa de administração	10	(142)	(140)
Despesas de Manutenção e Conservação de Bens		(47)	-
Despesas com taxas e tributos	12	(32)	(27)
Outras despesas administrativas		(7)	(4)
Receita com multa e juros		-	4
Provisão para Perdas e Devedores Duvidosos	7	-	(128)
		(429)	(311)
Resultado líquido do exercício		262	(596)
Quantidade de quotas		508.008	508.008
Lucro (Prejuízo) líquido por quota		0,52	(1,17)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	31.257	28.986	-	60.243
Resultado líquido do exercício	-		(596)	(596)
Constituição de reserva / alocação do prejuízo		(596)	596	
Distribuição de resultado no exercício	-	(310)	-	(310)
Em 31 de dezembro de 2023	31.257	28.080	-	59.337
Resultado líquido do exercício	-	-	262	262
Constituição de reserva		262	(262)	
Distribuição de resultado no exercício	-	(757)	-	(757)
Em 31 de dezembro de 2024	31.257	27.585	-	58.842

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Dez/24	Dez/23
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	2.800	2.695
Rendimento de aplicações financeiras	106	100
Receita com multa rescisória	-	4
Pagamento das despesas de unidades não-locadas	(1.687)	(2.211)
Pagamento da taxa de administração	(141)	(134)
Pagamento de outros gastos operacionais	(293)	(134)
Caixa líquido das atividades operacionais	785	320
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(487)	(233)
Outros valores não operacionais	-	30
Caixa líquido das atividades de financiamento	(487)	(203)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	298	117
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.063	946
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.361	1.063
Caixa (aumento/redução) de caixa - final do exercício	298	117
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	262	(596)
Outras contas a receber/a pagar	65	38
Ajuste ao valor justo	458	878
Caixa líquido das atividades operacionais	785	320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office**, 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 foi aprovada pela Administração do Fundo, em 31 de março 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. 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

5. Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, 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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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) 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

As aplicações financeiras realizadas com instituições financeiras nacionais refletem as condições usuais de mercado. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo em conta corrente bem como a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

	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

	2023	
	Vencimento	Valor
Bancários (Conta Corrente)		39
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/29	948
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/27	71
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/27	14
(-) Provisão IRRF	-	(9)
		1.063

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

7. Valores a receber

O montante de R\$ 239 (R\$ 203 em 31 de dezembro de 2023) 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

A importância de R\$ 128 (R\$128 em 31 de dezembro de 2023) 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	2024
Descrição	2023	valor justo	Líquido
Terrenos	12.173	(123)	12.050
Edifícios	46.218	(335)	45.883
	58.391	(458)	57.933

	Saldo	Ajuste ao	2023
Descrição	2022	valor justo	Líquido
Terrenos	12.160	13	12.173
Edifícios	47.109	(891)	46.218
	59.269	(878)	58.391

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.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Ipê Avaliações, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam em 31 de dezembro de 2024 o valor de R\$ 57.933 (2023 - R\$ 58.391). 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

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 à 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 Acionista (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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 757 (R\$ 310 em 31 de dezembro de 2023) representando 1,27% (0,51% em 31 de dezembro de 2023) do patrimônio líquido médio do exercício. A importância de R\$ 757 pagos aos cotistas no exercício foi apurado de acordo com a tabela a seguir:

	2024	2023
Resultado do exercício	262	(596)
(+/-) Ajuste do valor justo	458	878
Sub total	720	282
Contas a receber/pagar (var.contas ativas/passivas) – (i)	65	38
Base de cálculo resultado Caixa - (A)	785	320
Valor mínimo a ser distribuído – 95% do resultado caixa	746	304
Total disponibilizado aos quotistas - (B)	757	310
Saldo não distribuído do resultado caixa (A) – (B)	28	10

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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 dezembro de 2024 o saldo a pagar aos quotistas a título de distribuição de resultados é de R\$ 503 (2023 - R\$ 234).

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 exercício, foram debitados ao Fundo, a título de taxa de administração R\$ 142 (R\$ 140 em 31 de dezembro de 2023), representando 0,24% (0,23% em 31 de dezembro de 2023) do patrimônio líquido médio do exercício. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de taxa de administração a pagar é de R\$ 18 (R\$ 17 em 31 de dezembro de 2023).

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é composto por 508.008 cotas, correspondentes à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 115,8297. A movimentação do patrimônio líquido no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 é a seguinte:

	Cotas de investimento integralizadas	Constituição reserva	2024	2023
No início do exercício	31.257	28.080	59.337	60.243
Resultado líquido do exercício	-	262	262	282
Distribuição de rendimentos	-	(757)	(757)	(310)
No final do exercício	31.257	27.585	58.842	59.337

12. Despesas com taxas e tributos

	2024	2023
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(12)
Taxa de anuidade B3	(13)	(12)
TFE -Taxa fiscalização de estabelecimento	(4)	-
Taxa Andima	(2)	(3)
	(32)	(27)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Despesas de serviços técnicos e especializados

	2024	2023
Comissões	(230)	(57)
Taxa de custódia	(27)	(27)
Auditoria	(15)	(15)
Honorários advocatícios	(13)	(6)
Avaliação de Ativos	(6)	(8)
Outros serviços especializados	(4)	-
	(295)	(113)

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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

- (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.
- (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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

- (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 propriedade direta 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.
- (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
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Consultoria	Esporádico
Predial Prime, Serviços e Instalações	25.343.277/0001-48	Manutenção	Esporádico
IPÊ Avaliações e Consultoria Empresarial	30.110.481/0001-59	Consultoria	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Associados	04.158.467/0001-15	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
CNPJ 01.633.741/0001-72
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

		Patrimônio	Variação	Valor
			patrimonial	patrimonial
Em 31 de dezembro de 2020	508.008	67.104		132,09
Prejuízo líquido do exercício		-4.744	-7,07%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	62.360		122,75
Distribuição dos rendimentos		-15	-0,02%	
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

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

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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 Forvis Mazars Auditores Independentes S/S 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 dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores CCVM Ltda. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, cuja despesa em 2024 foi de R\$ 142 (R\$140 em 31 de dezembro de 2023).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

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\$ 129

22. Outras informações

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos;

O Fundo possui suas cotas negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (BM&FBOVESPA), sendo a última negociação ocorrida em 27 de dezembro de 2024, com valor da cota de fechamento em R\$ 49,97 cada.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ 01.633.741/0001-72

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

* * *