

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

O 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 junto ao público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office, o qual foi locado para fins comerciais depois de concluída a construção.

Da Característica do Imóvel

- ✓ Localização privilegiada situado na Rua Júlio Gonzáles, 132 – Barra Funda, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Estação de Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo das principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e Tietê e aos Shoppings West Plaza e Bourbon;
- ✓ Padrão corporativo com fachada imponente e privilegiada; e
- ✓ Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio.

RELATÓRIO GERENCIAL – MARÇO 2023



Locação

Em março tivemos visita de uma empresa interessada na locação de 500m², porém, até o momento, não recebemos qualquer proposta de locação.

Comercialização do Imóvel

Tendo em vista a elevada vacância do empreendimento, que vem persistindo ao longo dos últimos anos, adicionalmente aos esforços para locação, contratamos uma empresa especializada, com reconhecida capacidade e participação no mercado imobiliário, com o objetivo de identificar outras alternativas para o ativo, o que poderá inclusive culminar com a venda do imóvel. A empresa deverá identificar a melhor alternativa, e que resulte em melhores resultados para o Fundo, ficando responsável pela prospecção e assessoramento em toda a negociação. Neste momento não haverá custos para o Fundo, a empresa será remunerada com base no sucesso. Até o momento não foi possível identificar uma alternativa que faça sentido para o Fundo, porém, caso seja identificada alguma oportunidade concreta, o fato será divulgado ao mercado e será submetido à deliberação dos cotistas

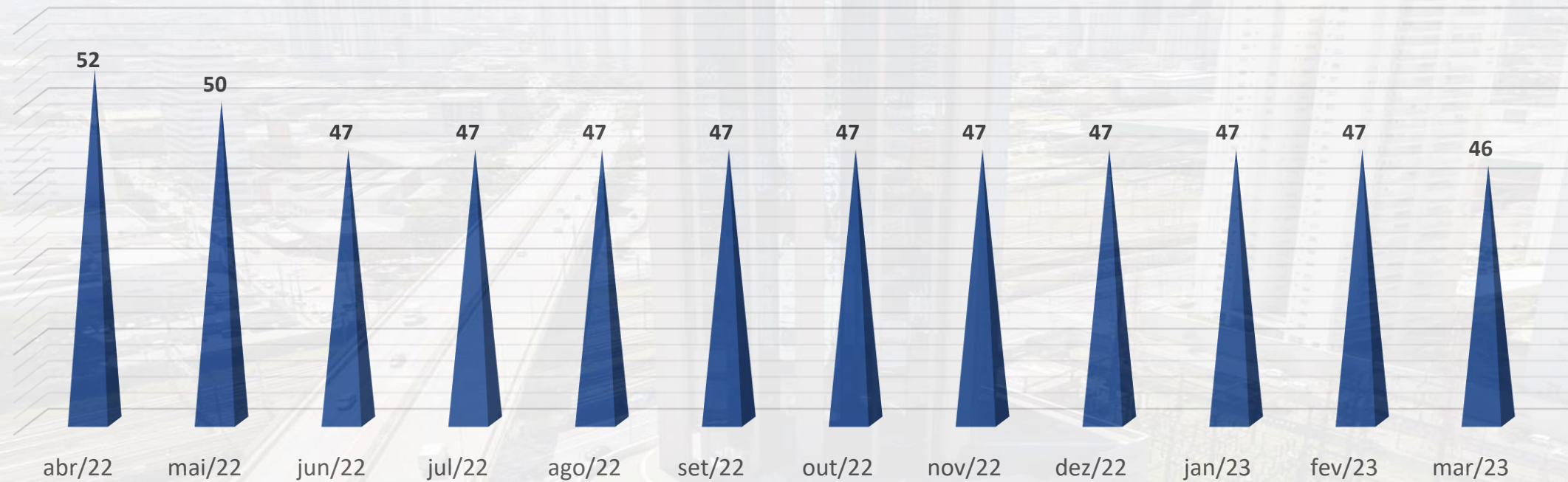
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	Disponível
21 a 24	8°	546	546	Disponível
31 a 34	9°	546	546	Disponível
41 a 44	10°	546	546	Disponível
51 a 54	11°	546	546	Disponível
61 a 64	12°	546	546	Disponível
71 a 74	13°	546	546	Disponível
151 a 154	21°	546	546	Disponível
161 a 164	22°	546	546	Disponível
211 a 214	27°	546	546	Disponível
231 a 234	29°	546	546	Disponível
242	30°	144	144	Direito de Preferência
Área Total para Locação			6.150,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	
Vacância:			46,93%	
Ocupação			53,07%	

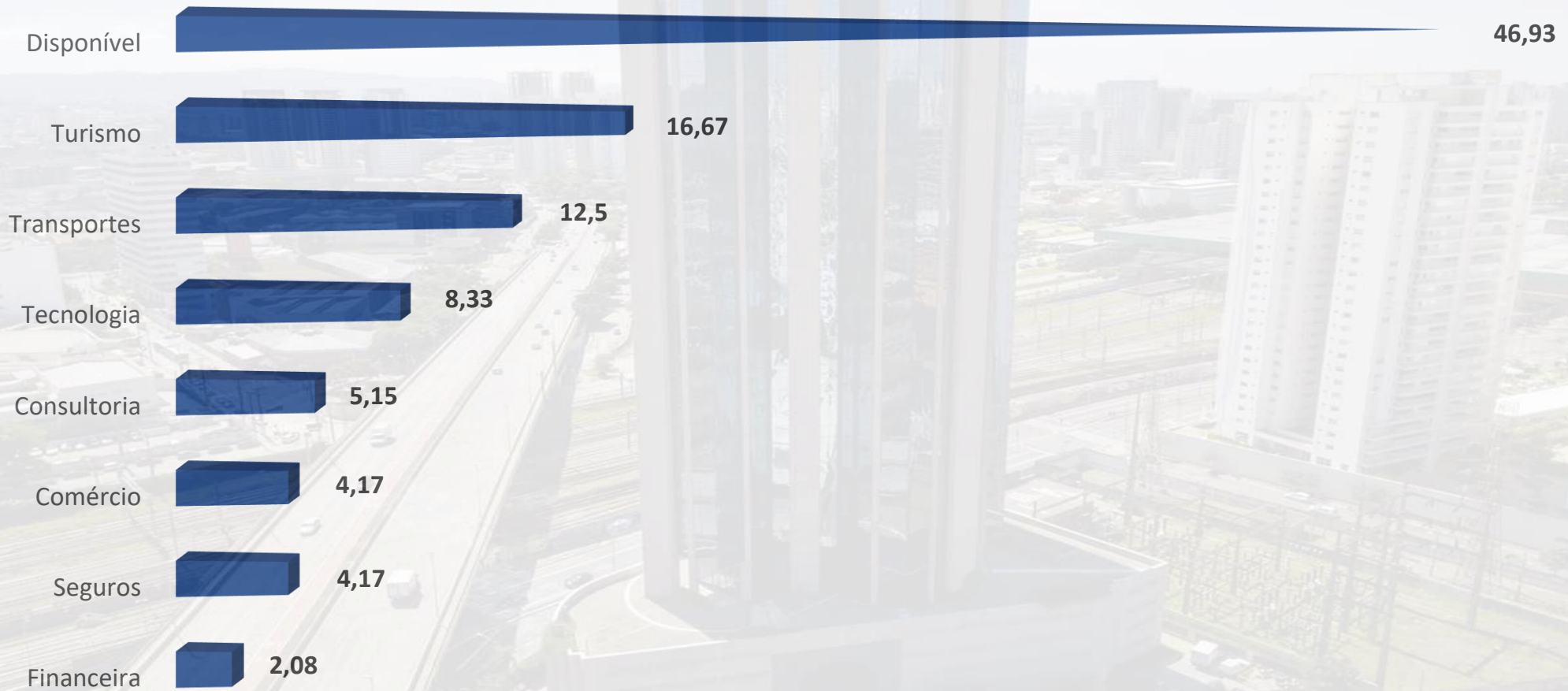
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2023

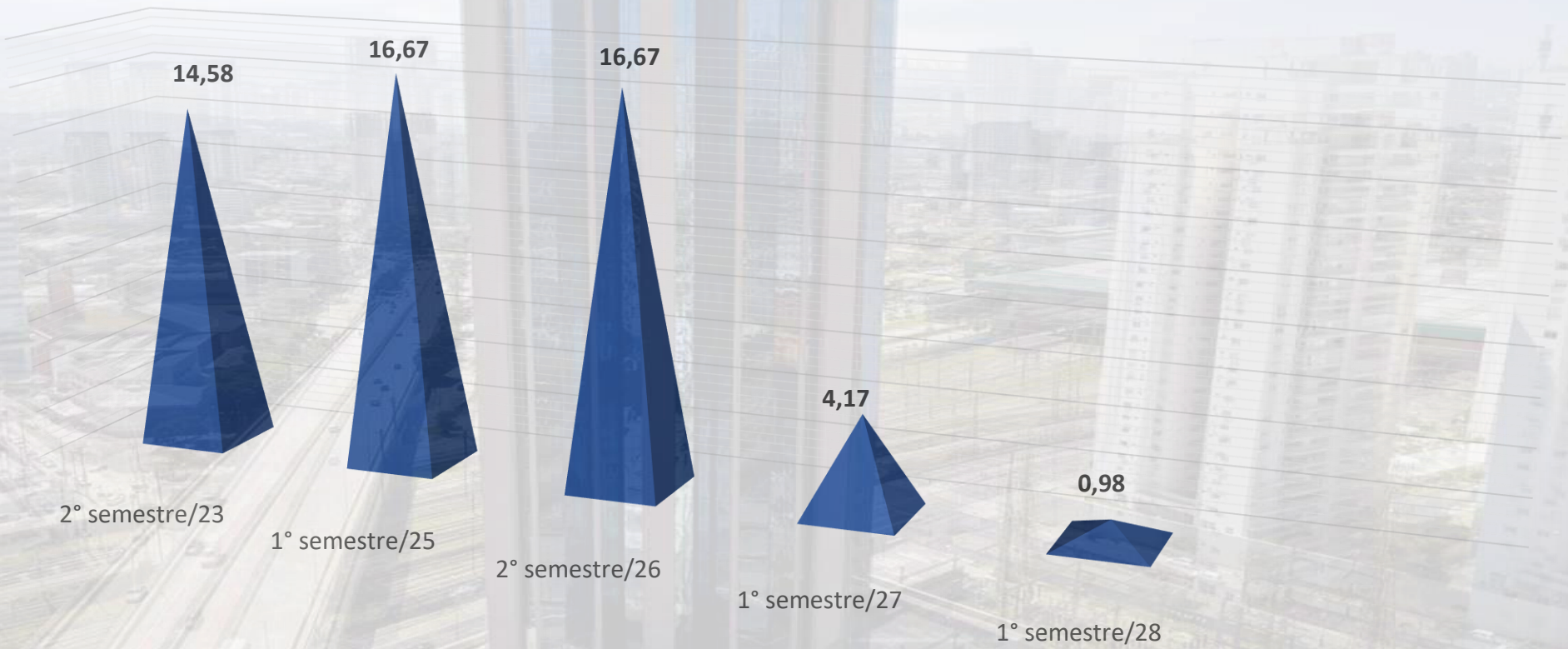
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/03/2023	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	5	280,00
02/03/2023	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	1	55,00
06/03/2023	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	1	55,00
14/03/2023	51,13	51,13	51,13	51,13	51,13	1	51,13
15/03/2023	51,13	54,26	51,13	54,26	52,17	3	156,51
17/03/2023	51,14	54,20	51,14	54,20	52,67	4	210,68
21/03/2023	53,89	53,89	53,89	53,89	53,89	133	7.167,37
23/03/2023	53,93	53,93	51,12	51,13	51,13	435	22.241,55
24/03/2023	53,90	53,93	51,11	51,11	52,79	10	527,90
29/03/2023	51,11	51,11	51,11	51,11	51,11	5	255,55
30/03/2023	51,11	51,11	51,11	51,11	51,11	1	51,11

Informações Contábeis – Posição março/23



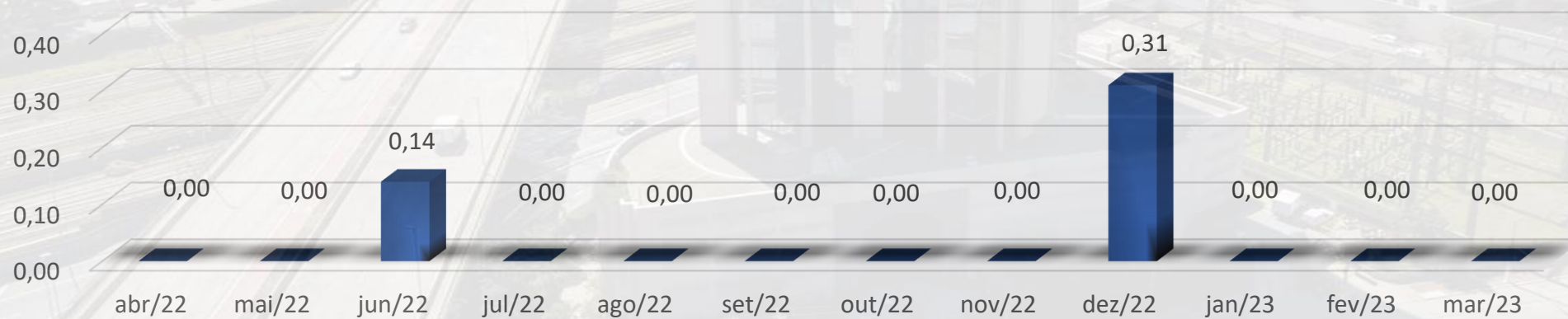
Patrimônio Líquido: R\$ 60.294.445,05

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 118,6879

Variação da Cotas do mês: -0,01%

Distribuição de Rendimento por Cota - R\$ (Últimos 12 Meses)



Rentabilidade de cotas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
abr-22	R\$ 65,00	-0,84%	0,00	0,00%	R\$ 122,85	0,05%	0,00%
mai-22	R\$ 62,53	-3,80%	0,00	0,00%	R\$ 122,87	0,02%	0,00%
jun-22	R\$ 62,01	-0,83%	0,14	0,23%	R\$ 122,64	-0,19%	0,11%
jul-22	R\$ 60,01	-3,23%	0,00	0,00%	R\$ 122,67	0,03%	0,00%
ago-22	R\$ 62,01	3,33%	0,00	0,00%	R\$ 122,71	0,03%	0,00%
set-22	R\$ 64,99	4,81%	0,00	0,00%	R\$ 122,76	0,04%	0,00%
out-22	R\$ 64,95	-0,06%	0,00	0,00%	R\$ 122,77	0,01%	0,00%
nov-22	R\$ 57,01	-12,22%	0,00	0,00%	R\$ 122,80	0,02%	0,00%
dez-22	R\$ 58,99	3,47%	0,31	0,53%	R\$ 118,59	-3,43%	0,26%
jan-23	R\$ 55,51	-5,90%	0,00	0,00%	R\$ 118,73	0,12%	0,00%
fev-23	R\$ 55,15	-0,65%	0,00	0,00%	R\$ 118,71	-0,02%	0,00%
mar-23	R\$ 51,11	-7,33%	0,00	0,00%	R\$ 118,69	-0,02%	0,00%
Total últimos 12 meses		-22,03%		0,75%		-3,34%	0,38%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	-0,68%
Mensal	1,12%		Mensal	1,13%		No mês	-1,69%

A posição de caixa em 31 de março/23 é de R\$ 810.725,54 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	824.348,34	946.259,85
Receita de aluguel	220.457,87	661.373,61
Receita de Aplicação Financeira	8.378,52	24.368,85
Receita com multa e juros	178,65	326,94
Receita Total	<u>229.015,04</u>	<u>686.069,40</u>
Despesas de unidades não locadas	(218.911,36)	(582.596,33)
Taxa de administração	(11.022,89)	(33.068,67)
Despesas com taxas e impostos	(7.922,67)	(10.414,43)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(5.503,43)	(27.194,79)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(314,37)	(1.515,12)
Despesa Total	<u>(243.674,72)</u>	<u>(654.789,34)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(157.482,48)</u>
Outros valores não operacionais	1.036,88	(9.331,89)
Saldo de caixa final dos períodos	810.725,54	810.725,54

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2023

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição dezembro/22

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 59.268.765,00 - base dezembro de 2022.

Imóveis	Valor de Mercado 2021	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2022
Terrenos	13.536.041,82	-1.376.177,12	12.159.864,70
Edificações	47.805.717,18	-696.816,88	47.108.900,30
Total	<u>61.341.759,00</u>	<u>-2.072.994,00</u>	<u>59.268.765,00</u>
Resultado por cota	120,75	-4,08	116,67

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2023

Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo

Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimento integrantes do Patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos.

Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, a avaliadora estimou uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento de 9,75% ao ano.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2023

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato