

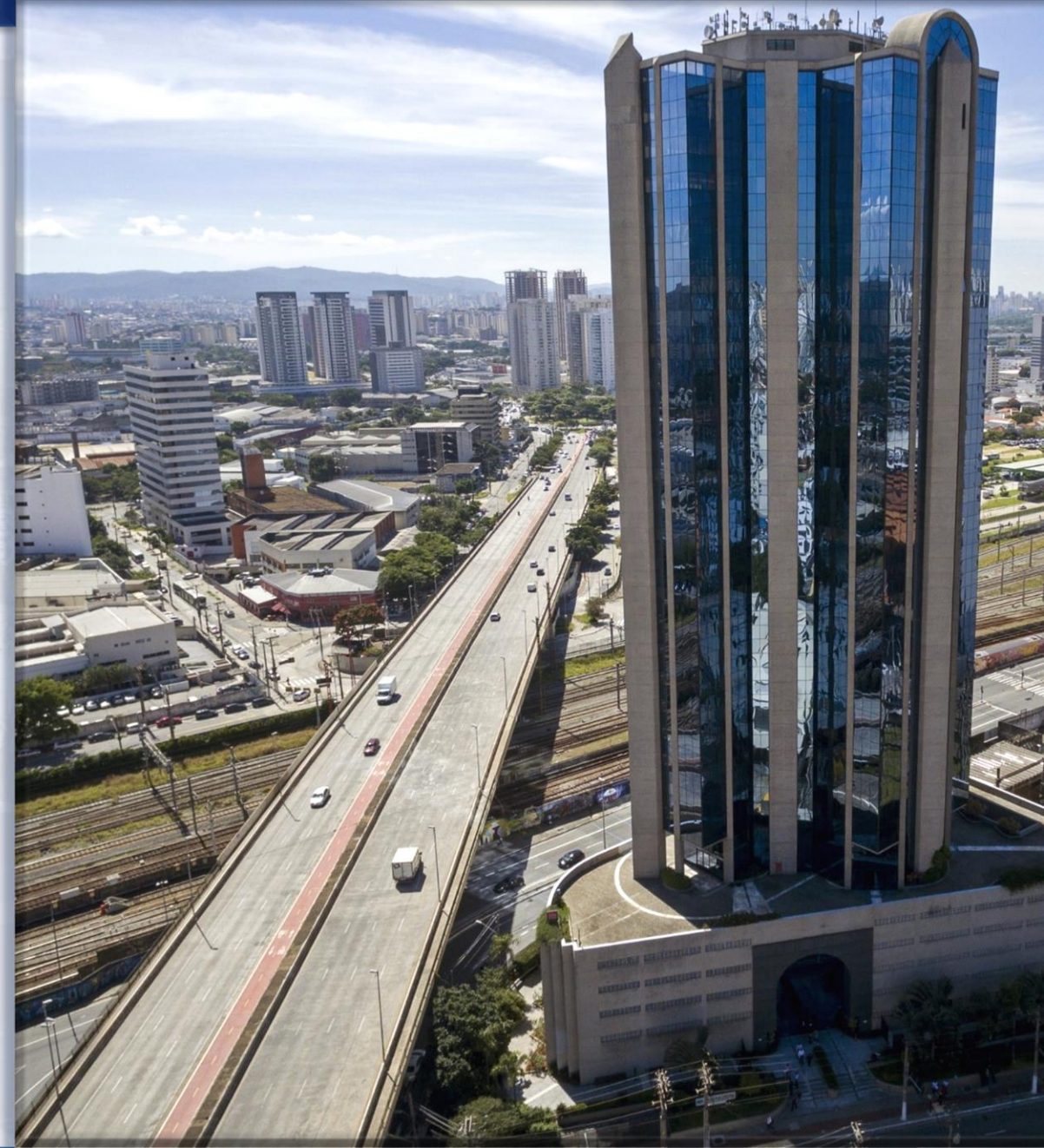
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 – FEVEREIRO 2024



Processo de locação

Em fevereiro tivemos 3 visitas de 3 empresas interessadas na locação de áreas que vão de 400m² a 1.000m²., entretanto até o momento tais visitas não se traduziram em proposta.

Também fomos sondados por um grande ocupante do imóvel que possui interesse em ampliar sua operação no imóvel com a possibilidade de locação de mais um andar correspondente a 546m². Como ainda se trata de uma sondagem , estamos iniciando as tratativas no sentido de compreender o real interesse da empresa nesta locação para tentarmos iniciar uma negociação.

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º pavimento perfazendo área de 273m² entrou e liquidação extrajudicial conforme determinação do Banco Central, por esta razão, encerrou sua operação devolvendo o imóvel em 31/07/2023. Tendo em vista que as benfeitorias e instalações deixadas no imóvel estão em boas condições, o Locador concordou aceitar tais benfeitorias e instalações. A locatária encerrou a locação estando adimplente em relação aos valores de aluguel e demais despesas locatícias, no entanto, deverá pagar as verbas rescisórias cujo valor de R\$ 128.680,39 foi inserido no quadro de credores. A liberação dos valores dependerá da decisão do Banco Central.

A empresa que locou o 28º pavimento aceitou os imóveis com as benfeitorias deixadas pela antiga locatária, assumindo a responsabilidade pela reposição do imóvel a seu estado original ao final da locação, a critério do locador, assim o saldo de R\$ 29.871,74 recebido a título de indenização ficará incorporado ao caixa do fundo.

Processo de 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.

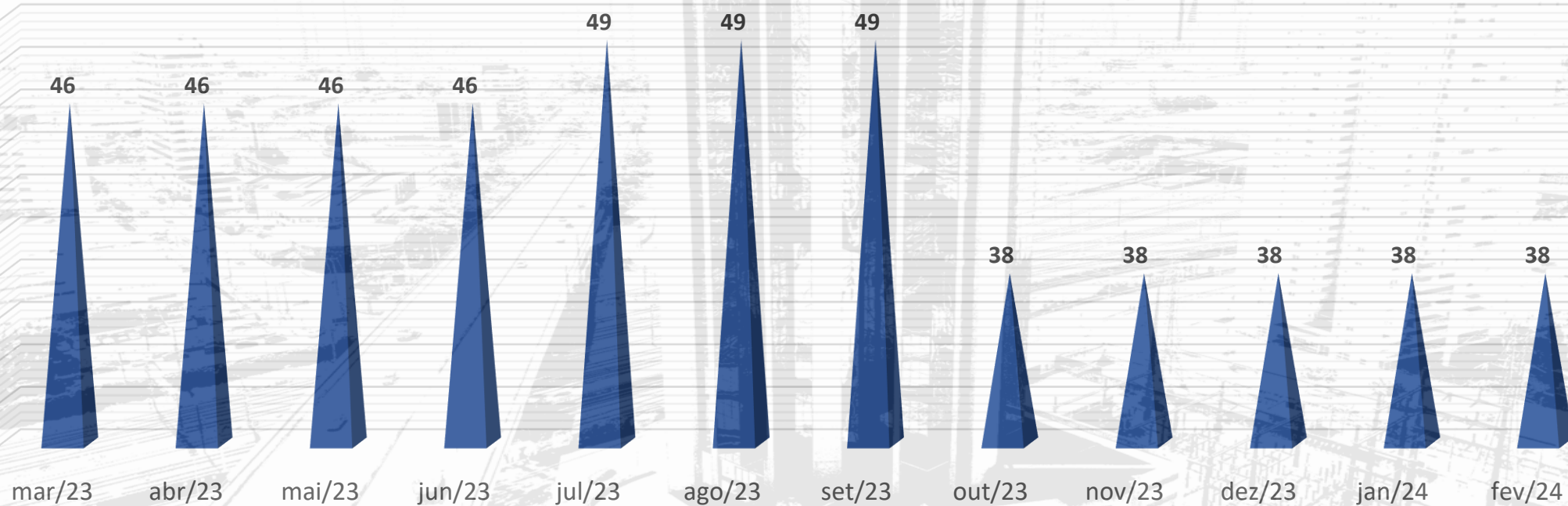
Disponibilida
de atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação futura (m²)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	-	Disponível
21 a 24	8°	546	546	546	-	Disponível
31 a 34	9°	546	546	546	-	Disponível
41 a 44	10°	546	546	546	-	Disponível
51 a 54	11°	546	546	546	-	Disponível
61 a 64	12°	546	546	546	-	Disponível
71 a 74	13°	546	546	546	-	Disponível
161 a 164	22°	546	546	546	-	Disponível
231 a 233	29°	417	417	417	-	Disponível
234	29°	129	129	129	-	Disponível
242	30°	144	144	144	-	Direito de Preferência
Área Total para Locação			5.058,00	5.058,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			38,60%	38,60%		
Ocupação			61,40%	61,40%		

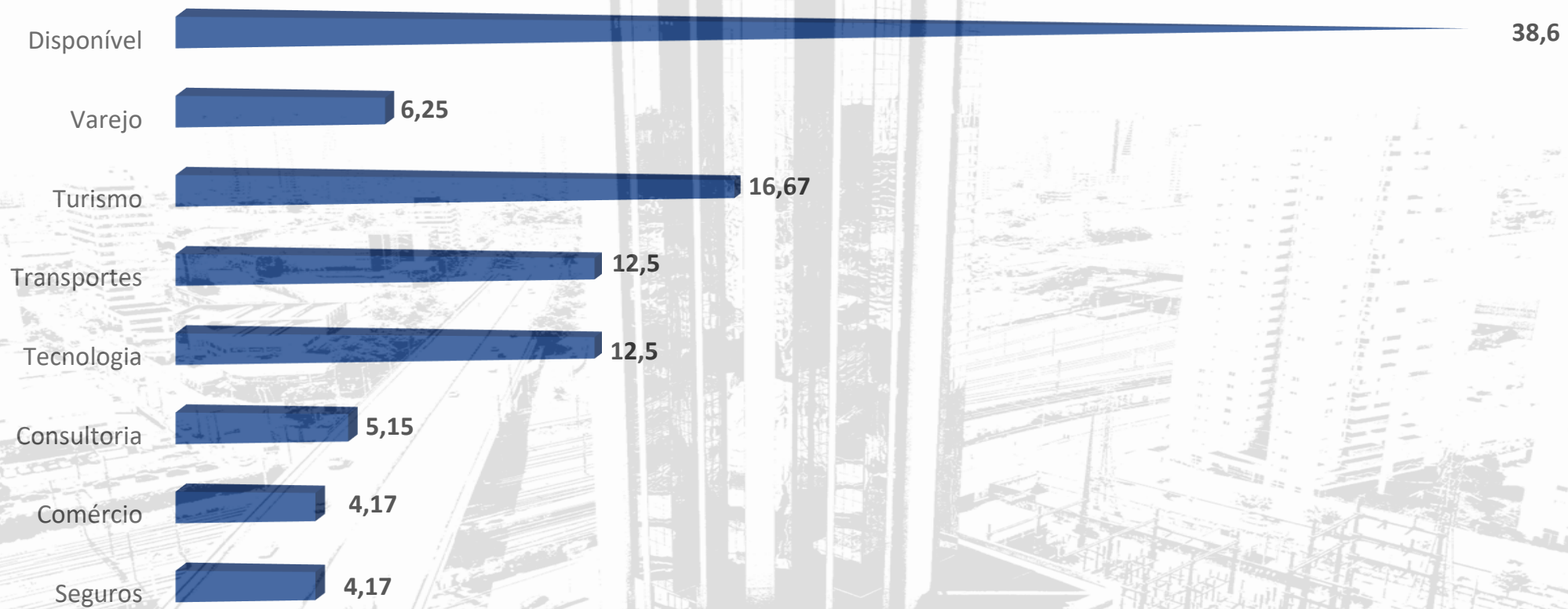
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

FEVEREIRO DE 2024

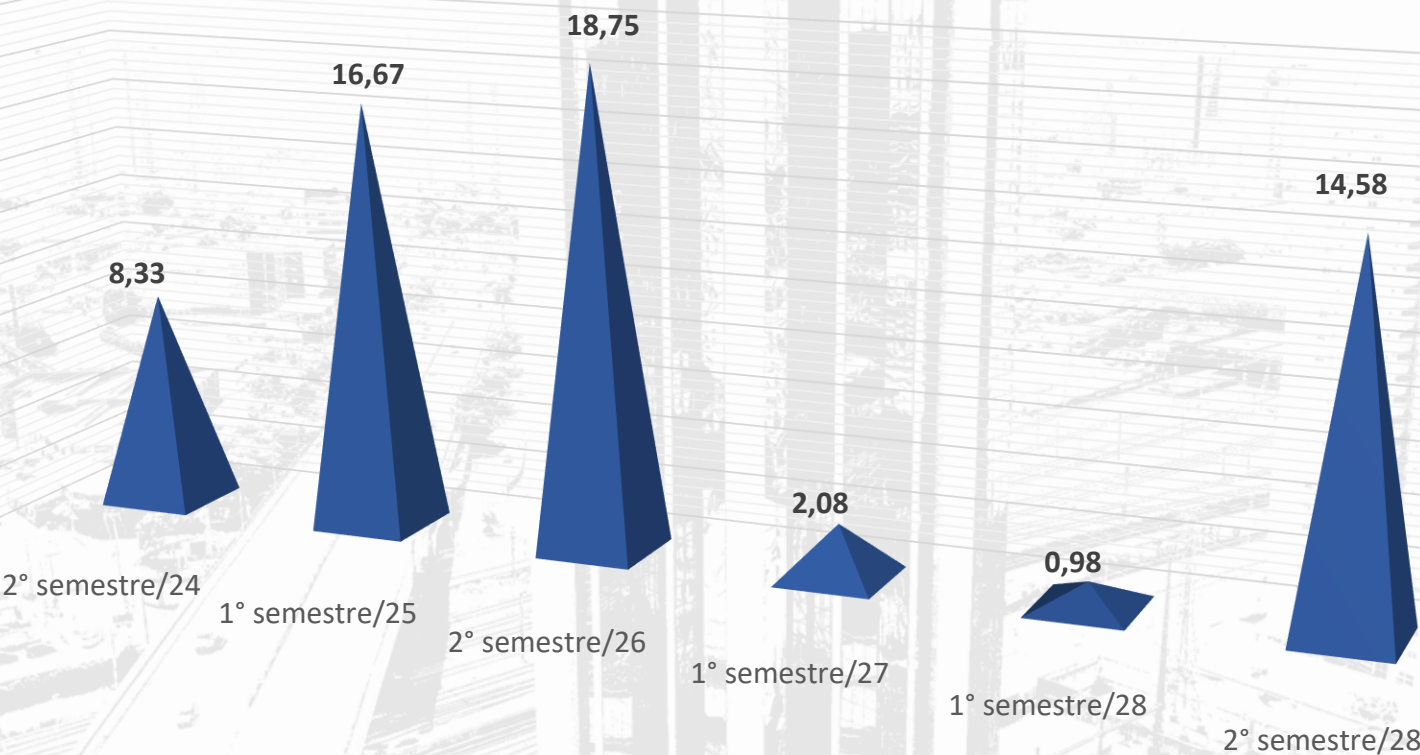
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição fevereiro/24

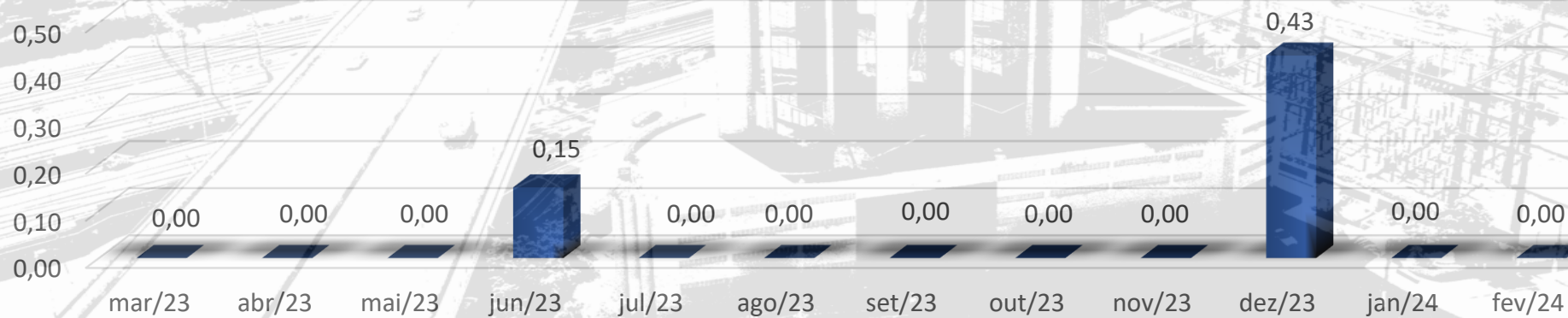
Patrimônio Líquido: R\$ 59.479.921,31

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 117,0846

Variação das Cotas do mês: 0,06%

**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
mar-23	R\$ 51,11	-7,33%	0,00	0,00%	R\$ 118,69	-0,02%	0,00%
abr-23	R\$ 50,99	-0,23%	0,00	0,00%	R\$ 118,69	0,00%	0,00%
mai-23	R\$ 49,37	-3,18%	0,00	0,00%	R\$ 118,79	0,09%	0,00%
jun-23	R\$ 59,49	20,50%	0,15	0,25%	R\$ 118,65	-0,11%	0,13%
jul-23	R\$ 57,00	-4,19%	0,00	0,00%	R\$ 118,97	0,26%	0,00%
ago-23	R\$ 56,73	-0,47%	0,00	0,00%	R\$ 119,01	0,03%	0,00%
set-23	R\$ 56,98	0,44%	0,00	0,00%	R\$ 119,04	0,03%	0,00%
out-23	R\$ 53,01	-6,97%	0,00	0,00%	R\$ 118,94	-0,08%	0,00%
nov-23	R\$ 53,01	0,00%	0,00	0,00%	R\$ 119,00	0,05%	0,00%
dez-23	R\$ 56,99	7,51%	0,43	0,75%	R\$ 116,80	-1,85%	0,37%
jan-24	R\$ 61,00	7,04%	0,00	0,00%	R\$ 117,01	0,18%	0,00%
fev-24	R\$ 72,00	18,03%	0,00	0,00%	R\$ 117,08	0,06%	0,00%
Total últimos 12 meses		30,55%		1,01%		-1,37%	0,50%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,65%		Ano	10,75%		12 meses	19,64%
Mensal	0,85%		Mensal	0,85%		No mês	0,79%

A posição de caixa em 29 de fevereiro/24 é de R\$ 945.485,13 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	917.064,95	1.063.447,09
Receita de aluguel	222.038,34	444.076,68
Receita de Aplicação Financeira	7.399,19	16.294,19
Receita Total	229.437,53	460.370,87
Despesas de unidades não locadas	(175.803,25)	(290.837,45)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(11.865,68)	(27.384,54)
Taxa de administração	(11.101,92)	(22.203,84)
Despesas com taxas e impostos	(1.961,33)	(3.630,36)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(285,17)	(603,54)
Despesa Total	(201.017,35)	(344.659,73)
Distribuição de rendimentos	-	(233.673,10)
Saldo de caixa final dos períodos	945.485,13	945.485,13

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

FEVEREIRO DE 2024

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição dezembro/23

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 58.390.480,00 - base dezembro de 2023.

Imóveis	Valor de Mercado 2021	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2022
Terrenos	12.159.864,70	12.762,07	12.172.626,77
Edificações	47.108.900,30	-891.047,07	46.217.853,23
Total	<u>59.268.765,00</u>	<u>-878.285,00</u>	<u>58.390.480,00</u>
Resultado por cota	116,67	-1,73	114,94

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

FEVEREIRO DE 2024

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

FEVEREIRO DE 2024

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