

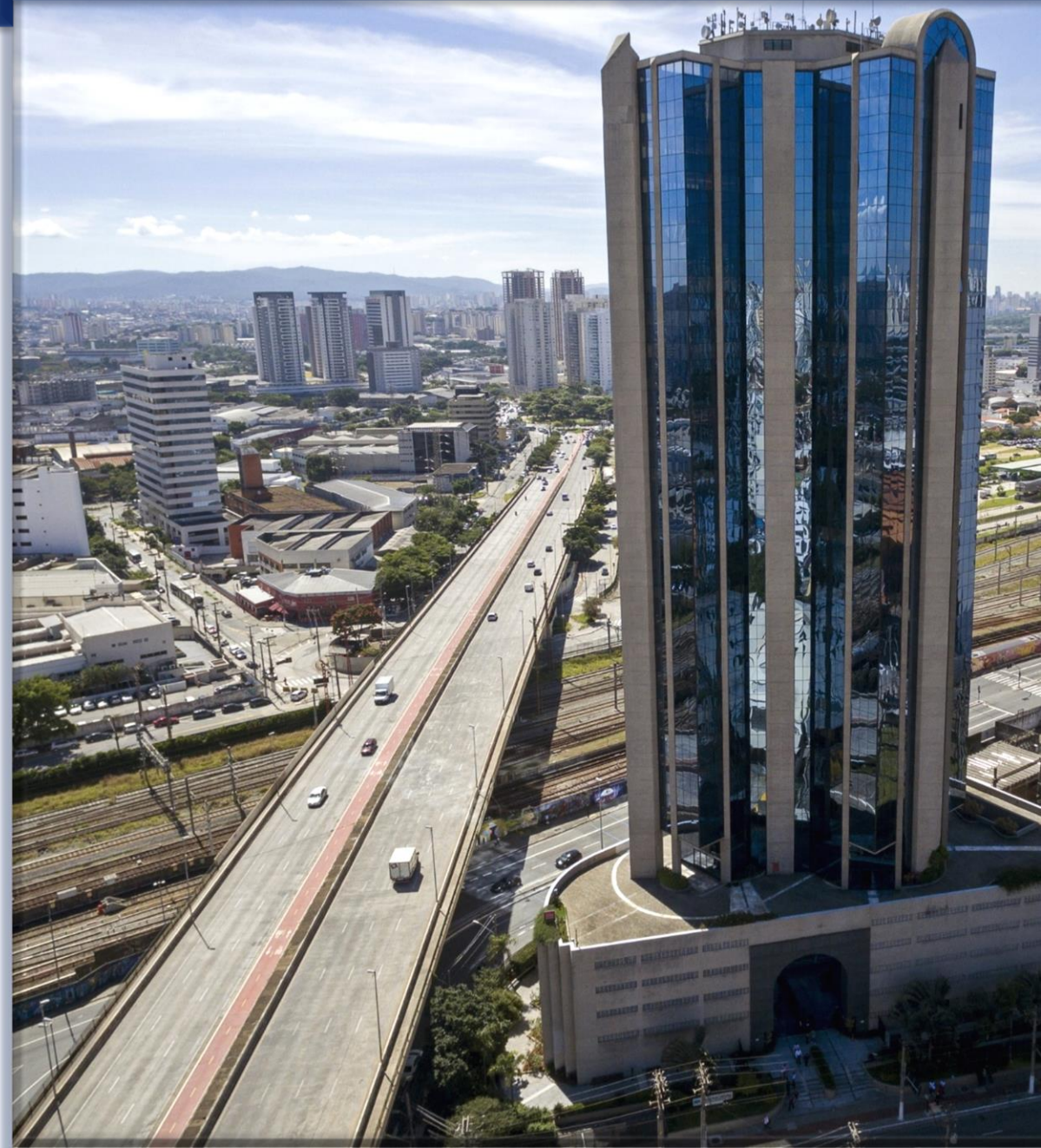
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 – JANEIRO 2023



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO DE 2023

Locação:

Em janeiro tivemos uma empresa buscando área de 129m². Como resultado da visita iniciamos negociação para locação do conjunto 241 localizado no 30º pavimento, As condições comerciais já foram acordadas, restando pendente a formalização do contrato.

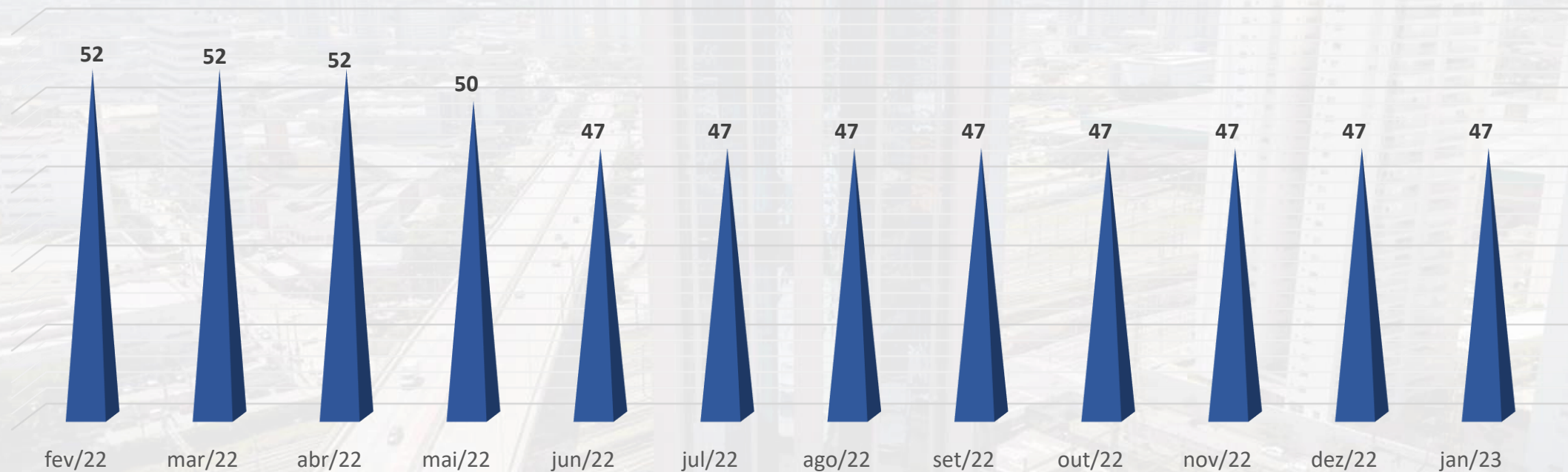
Comercialização do Imóvel:

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.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO DE 2023

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO DE 2023

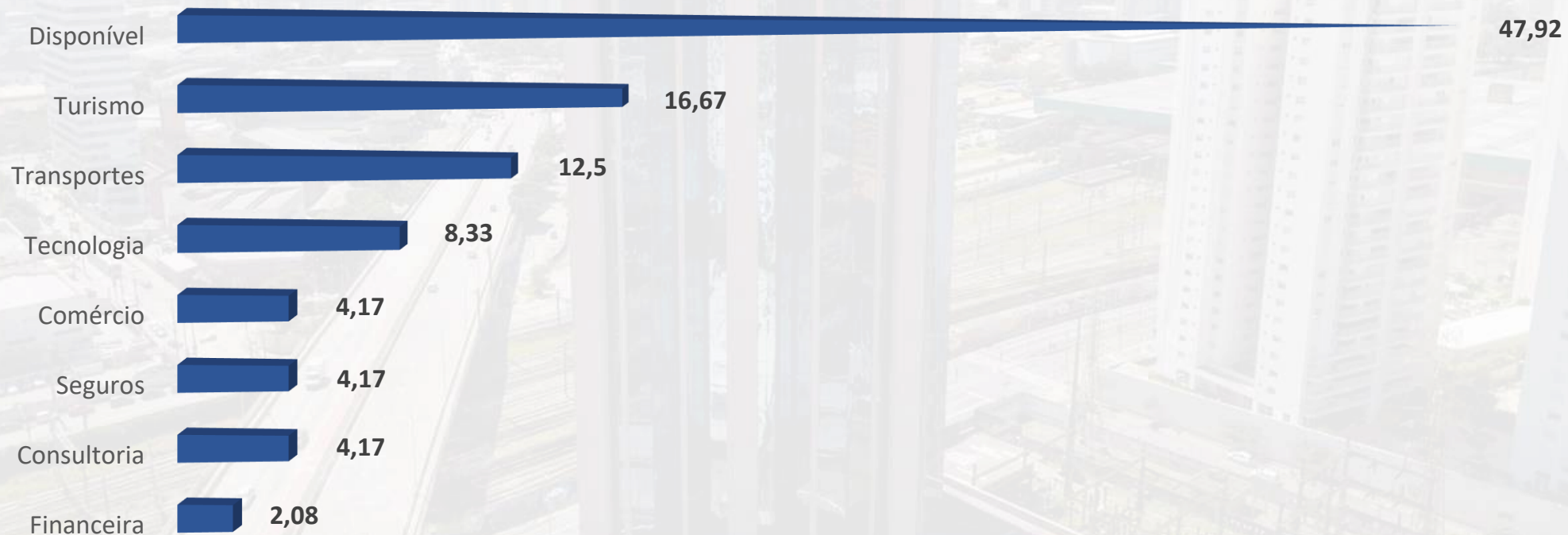
Disponibilidade Atual x Futura

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	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
151 a 154	21°	546	546	546	Disponível
161 a 164	22°	546	546	546	Disponível
211 a 214	27°	546	546	546	Disponível
231 a 234	29°	546	546	546	Disponível
241 a 242	30°	273	273	273	Direito de Preferência
Área Total para Locação			6.279,00	6.279,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			47,92%	47,92%	
Ocupação			52,08%	52,08%	

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO DE 2023

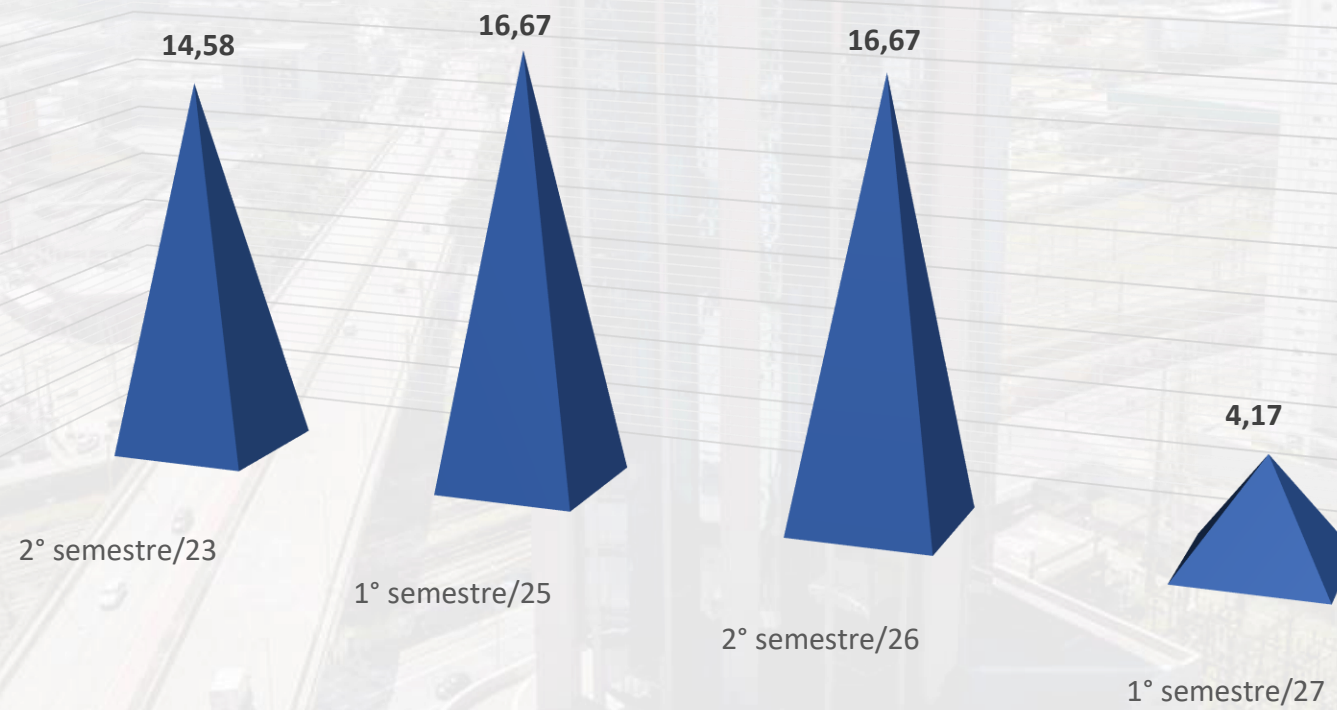
Percentual de Ocupação %
(por segmento)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO DE 2023

Cronograma Vencimentos de Contratos %



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
09/01/2013	54,43	58,01	54,43	58,01	55,96	7	391,72
13/01/2013	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	1	58,00
17/01/2013	58,00	58,00	58,00	58,00	58,00	3	174,00
20/01/2013	58,00	58,01	58,00	58,01	58,00	74	4.292,00
24/01/2013	56,16	56,16	56,16	56,16	56,16	6	336,96
25/01/2013	55,17	55,51	55,05	55,51	55,14	13	716,82

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2022

Informações Contábeis – Posição Janeiro/23



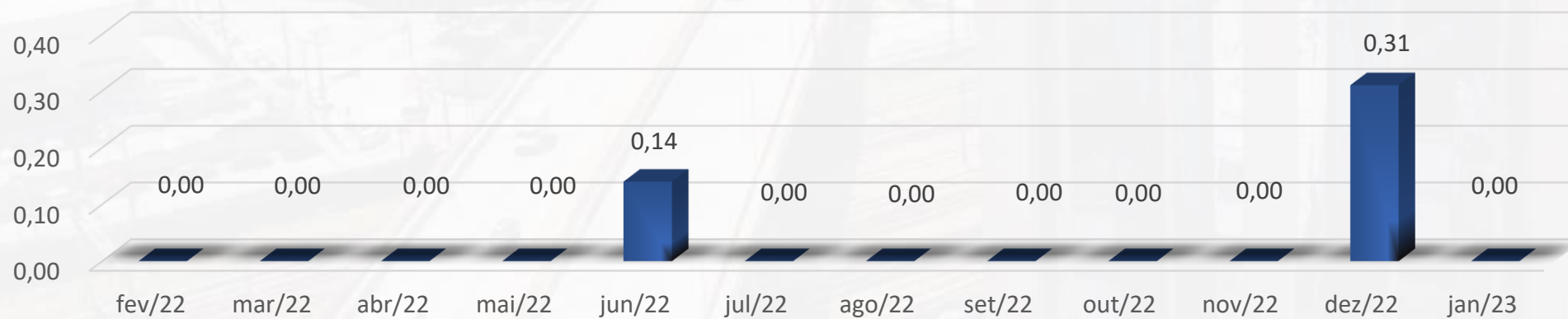
Patrimônio Líquido: R\$ 60.314.340,44

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 118,7271

Variação da Cotas do mês: 0,11%

**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
fev-22	R\$ 65,10	-0,08%	0,00	0,00%	R\$ 122,81	-0,04%	0,00%
mar-22	R\$ 65,55	0,69%	0,00	0,00%	R\$ 122,79	-0,01%	0,00%
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%
Total últimos 12 meses		-14,80%		0,75%		-3,36%	0,38%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	1,59%
Mensal	1,12%		Mensal	1,13%		No mês	-1,60%

A posição de caixa em 31 de janeiro/23 é de R\$ 854.768,73 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	946.259,85	946.259,85
Receita de aluguel	220.457,87	220.457,87
Receita de Aplicação Financeira	8.791,74	8.791,74
Receita com multa e juros	148,29	148,29
Receita Total	<u>229.397,90</u>	<u>229.397,90</u>
Despesas de unidades não locadas	(143.377,31)	(143.377,31)
Taxa de administração	(11.022,89)	(11.022,89)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(8.779,43)	(8.779,43)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	<u>(234,04)</u>	<u>(234,04)</u>
Despesa Total	(163.413,67)	(163.413,67)
Distribuição de rendimentos	<u>(157.475,35)</u>	<u>(157.475,35)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	854.768,73	854.768,73

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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