

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 – AGOSTO 2024



Processo de locação

Em agosto tivemos 4 visitas realizadas por 4 empresas distintas buscando áreas de que vão de 129m² a 546m².

A locatária que locou o 29° e 13° pavimentos expandiu sua operação no imóvel alugando também o 12° pavimento com área de 546m² e metade do 11° (conjuntos 51 e 52) com área de 273m². Nesta última locação o contrato prevê direito de preferência para a outra metade do andar que corresponde aos conjuntos 53 e 54 com área de 273m². Os contratos possuem prazo de 10 anos, sendo que para o 12° pavimento o início de vigência é 15/09/2024 e para o 11° andar a vigência se inicia em 20/09/2024.

Como resultado das visitas realizadas em agosto/24 iniciamos negociação com duas empresas, sendo uma interessada na locação do 15° pavimento com área de 546m² e a outra no 14° pavimento com área de 546m². Os dois processos encontram-se em fase de discussão de minuta contratual. Importante ressaltar que estes andares ainda estão ocupados por duas locatárias, entretanto, conforme divulgado nos relatórios anteriores, inicialmente as empresas tinham comunicado a desocupação dos pavimentos com data em 31/12/2024, todavia, tal data foi antecipada com nova previsão de desocupação em 10/10/2024.

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28° pavimento, perfazendo área de 273m², entrou em liquidação extrajudicial conforme determinação do Banco Central, por esta razão, encerrou sua operação devolvendo o imóvel em 31/07/2023. 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.

Processo de Comercialização do Imóvel

As alternativas estudadas para venda do ativo não se mostraram viável financeiramente para o Fundo. Os estudos indicaram valores significativamente inferiores ao valor de mercado do ativo, desta forma, considerando a melhora na retomada do mercado de escritórios, o aumento dos negócios envolvendo a locação dos ativos do Fundo bem como as últimas locações concretizadas conforme mencionadas acima, a administradora optou por focar na continuidade de prospecção de empresas interessadas em ocupar escritórios comerciais, assim, continuará envidando todos os esforços para fechando de novos negócios buscando a redução da vacância, que, conforme observado nos próximos slides, já vem ocorrendo.

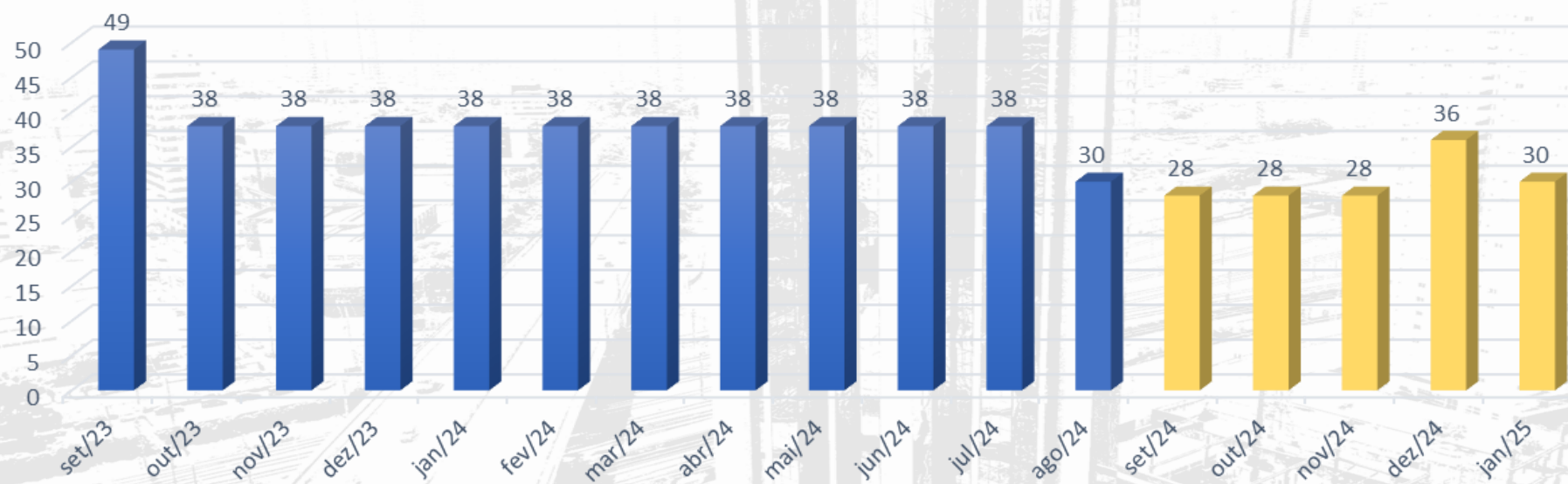
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação/desocupação 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 52	11°	273	273	-	Contrato formalizado	20/09/2024
53 a 54	11°	273	273	273	Direito de preferência	Disponível
61 a 64	12°	546	546	-	Contrato formalizado	15/09/2024
81 a 84	14°	546	-	546	Em minuta Contratual	10/10/2024
91 a 94	15°	545	-	546	Em minuta Contratual	10/10/2024
161 e 164	22°	258	258	258	-	Disponível
162 e 163	22°	288	288	-	Contrato formalizado	01/09/2024
242	30°	144	144	144	-	Disponível
Área Total para Locação			3.966,00	3.951,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			30,27%	30,15%		
Ocupação			69,73%	69,85%		

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

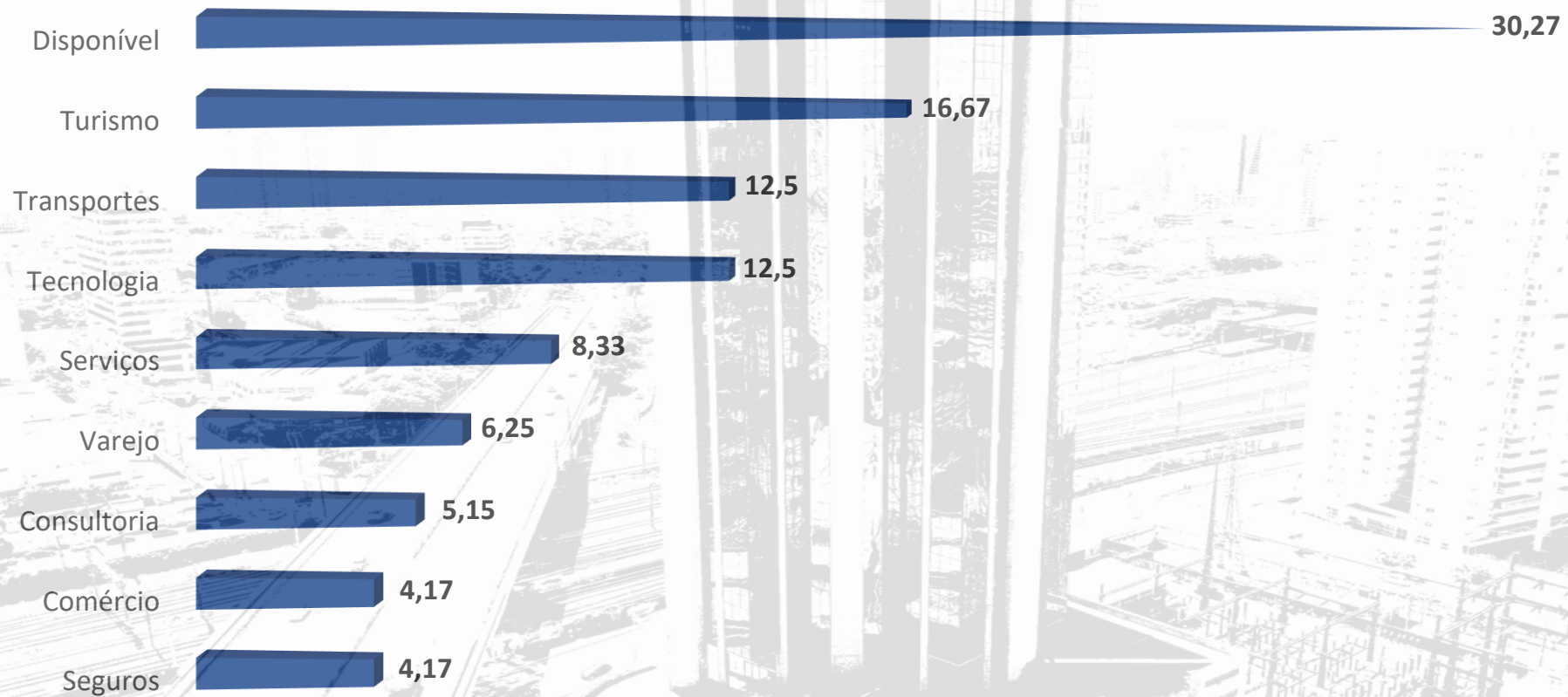
AGOSTO DE 2024

Taxa de Vacância e Taxa de Vacância Projetada

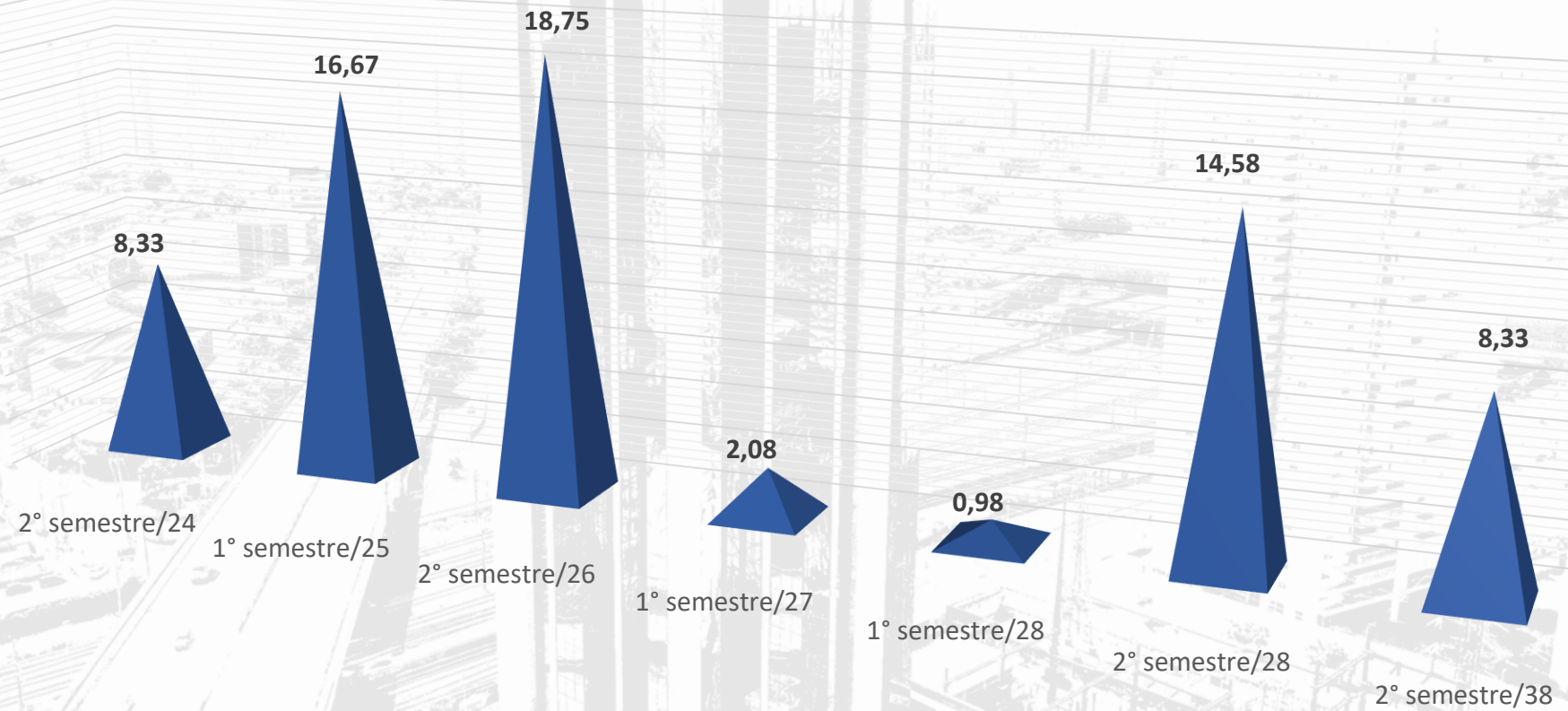


 Taxa de vacância futura considerando os contratos formalizados e a previsão de devolução de dois andares conforme slide anterior. Nesta projeção não estão consideradas as locações em processo de minuta contratual.

Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição agosto/24

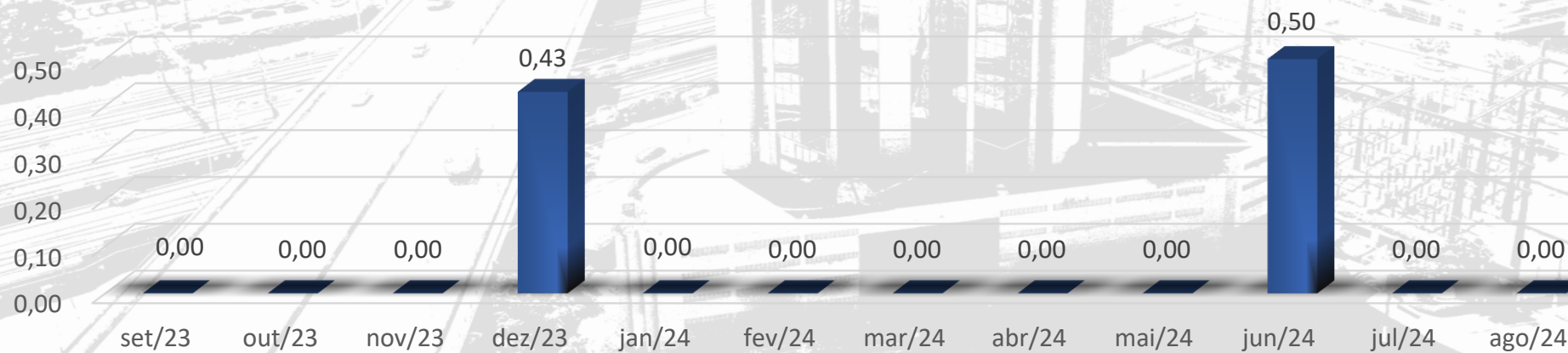
Patrimônio Líquido: R\$ 59.479.932,62

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 117,0846

Variação das Cotas do mês: 0,00%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
05/08/2024	48,01	48,01	48,00	48,00	48,00	6	288,00
09/08/2024	47,41	48,00	47,41	48,00	47,99	1.491	71.553,09
16/08/2024	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	1	48,00
19/08/2024	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	1	48,00
20/08/2024	47,99	48,00	47,99	47,99	47,99	3	143,97
21/08/2024	47,99	47,99	47,98	47,98	47,98	3	143,94
23/08/2024	47,99	47,99	47,99	47,99	47,99	1	47,99
26/08/2024	47,99	47,99	47,99	47,99	47,99	1	47,99
27/08/2024	47,98	47,99	47,98	47,99	47,98	10	479,80
28/08/2024	47,99	47,99	47,99	47,99	47,99	1	47,99

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
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%
mar-24	R\$ 69,03	-4,13%	0,00	0,00%	R\$ 117,15	0,06%	0,00%
abr-24	R\$ 56,02	-18,85%	0,00	0,00%	R\$ 117,22	0,06%	0,00%
mai-24	R\$ 56,70	1,21%	0,00	0,00%	R\$ 117,34	0,10%	0,00%
jun-24	R\$ 54,15	-4,50%	0,50	0,92%	R\$ 116,95	-0,33%	0,43%
jul-24	R\$ 48,00	-11,36%	0,00	0,00%	R\$ 117,07	0,11%	0,00%
ago-24	R\$ 47,99	-0,02%	0,00	0,00%	R\$ 117,08	0,01%	0,00%
Total últimos 12 meses		-15,41%		1,68%		-1,62%	0,80%
	DI			Selic		IFIX	
Ano	10,65%		Ano	10,75%		12 meses	5,63%
Mensal	0,85%		Mensal	0,85%		No mês	0,86%

A posição de caixa em 31 de agosto/24 é de R\$ 967.759,57 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	869.066,74	1.063.447,09
Receita de aluguel	251.457,52	1.833.723,05
Receita de Aplicação Financeira	7.835,71	65.393,31
Receita Total	259.293,23	1.899.116,36
Despesas de unidades não locadas	(141.923,98)	(1.311.842,06)
Taxa de administração	(12.572,88)	(92.603,11)
Despesas com taxas e impostos	(4.136,67)	(35.183,71)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(3.735,21)	(55.998,52)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(377,25)	(2.928,61)
Despesa Total	(162.745,99)	(1.498.556,01)
Distribuição de rendimentos	-	(487.665,60)
Outros valores não operacionais	2.145,59	(8.582,27)
Saldo de caixa final dos períodos	967.759,57	967.759,57

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO 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

AGOSTO 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

AGOSTO 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