

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 – MAIO 2025



Processo de Locação/Devolução

Recebemos algumas visitas de empresas interessadas na locação do 15º pavimento perfazendo área de 546 que será devolvido , porém, até o momento ainda não houve recebimento de proposta comercial.

A locatária que ocupava os conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º pavimento perfazendo uma 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. Tendo em vista que, as benfeitorias e instalações deixadas no imóvel estão em boas condições, o Locador concordou em aceitar as mesmas. 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 Venda do Ativo

Em 13 de maio de 2025, a administradora informou por meio de Fato Relevante publicado ao mercado, o recebimento, através de cotista que detêm 66% das cotas emitidas, de uma proposta por empresa interessa na aquisição de 100% do Edifício Memorial Office. Dentre os itens de liberação , além da venda do ativo, estão a substituição do administrador e contratação da gestora, a liquidação do Fundo e demais procedimentos de resgate de cotas e a aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos decorrentes da AGE. Como informação complementar sobre o negócio, a administradora publicou um novo Fato Relevante em 15 de maio de 2025. A íntegra dos Fatos Relevantes contendo maiores detalhes da operação, bem como maiores informações sobre os procedimentos operacionais estão disponíveis no site do administrador <https://www.coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/memorial>. Por fim, nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos no Tel. 11 3035-4143 ou através do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

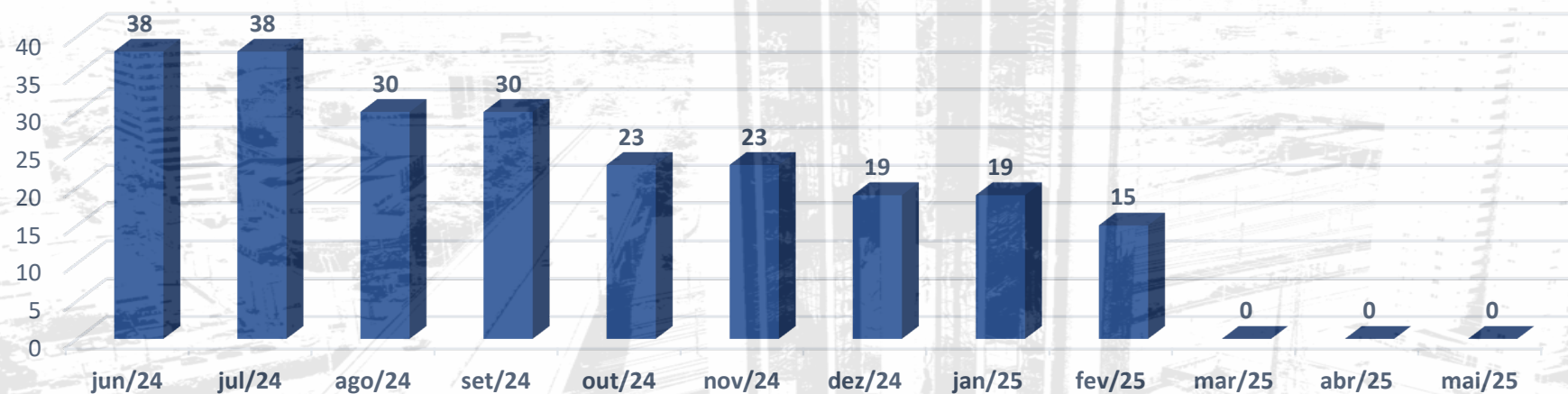
Em 11 de junho de 2025, a administradora publicou uma carta consulta formal com o objetivo de deliberar sobre os itens de venda do ativo mencionado acima. As respostas a esta carta consulta devem ser enviadas por e-mail, conforme o Anexo I da referida carta, para o endereço admfundoimobiliario@coinvalores.com.br, ou por meio de votação na plataforma eletrônica já disponibilizada aos cotistas do Fundo. O cotista que não possuir e-mail cadastrado pode solicitar o cadastramento para exercer o direito de voto através do mesmo e-mail indicado acima. As respostas devem ser encaminhadas até o dia 30 de junho de 2025, às 18:00 horas, e o resultado da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) será divulgado no dia 1º de julho de 2025, até às 18:00 horas..

Qualquer dúvida estamos a disposição no Tel. 11 3035-4143 ou e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

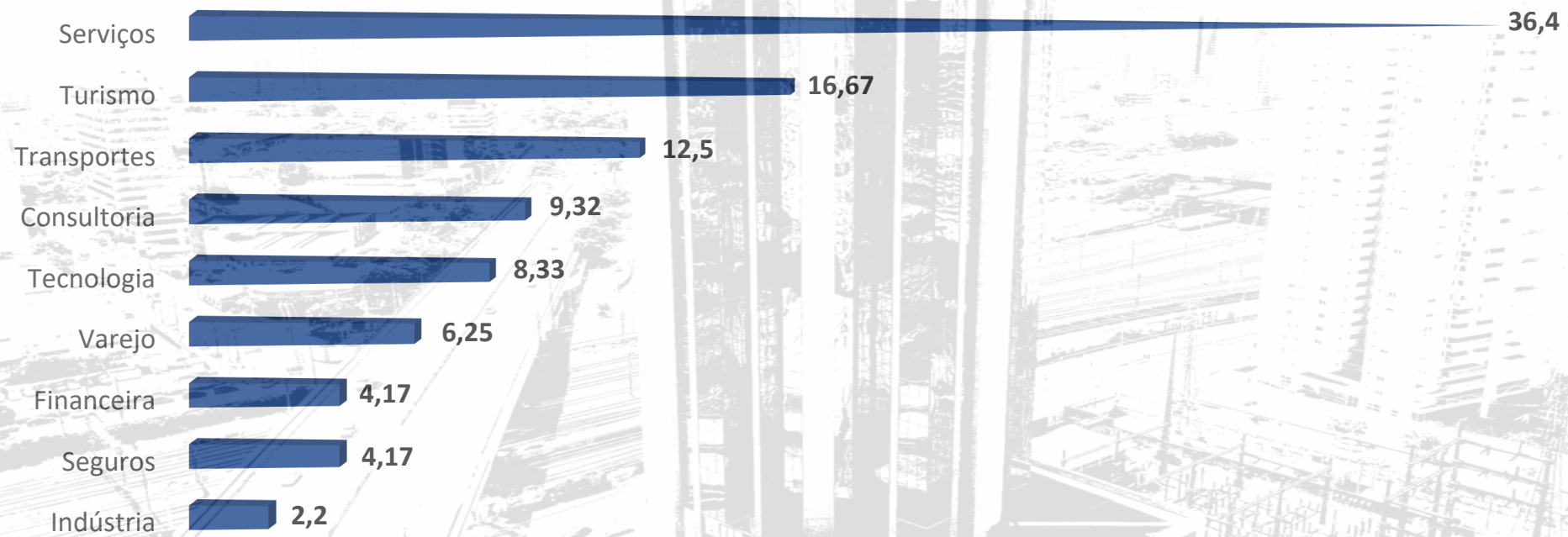
MAIO DE 2025

Taxa de Vacância
Últimos 12 meses

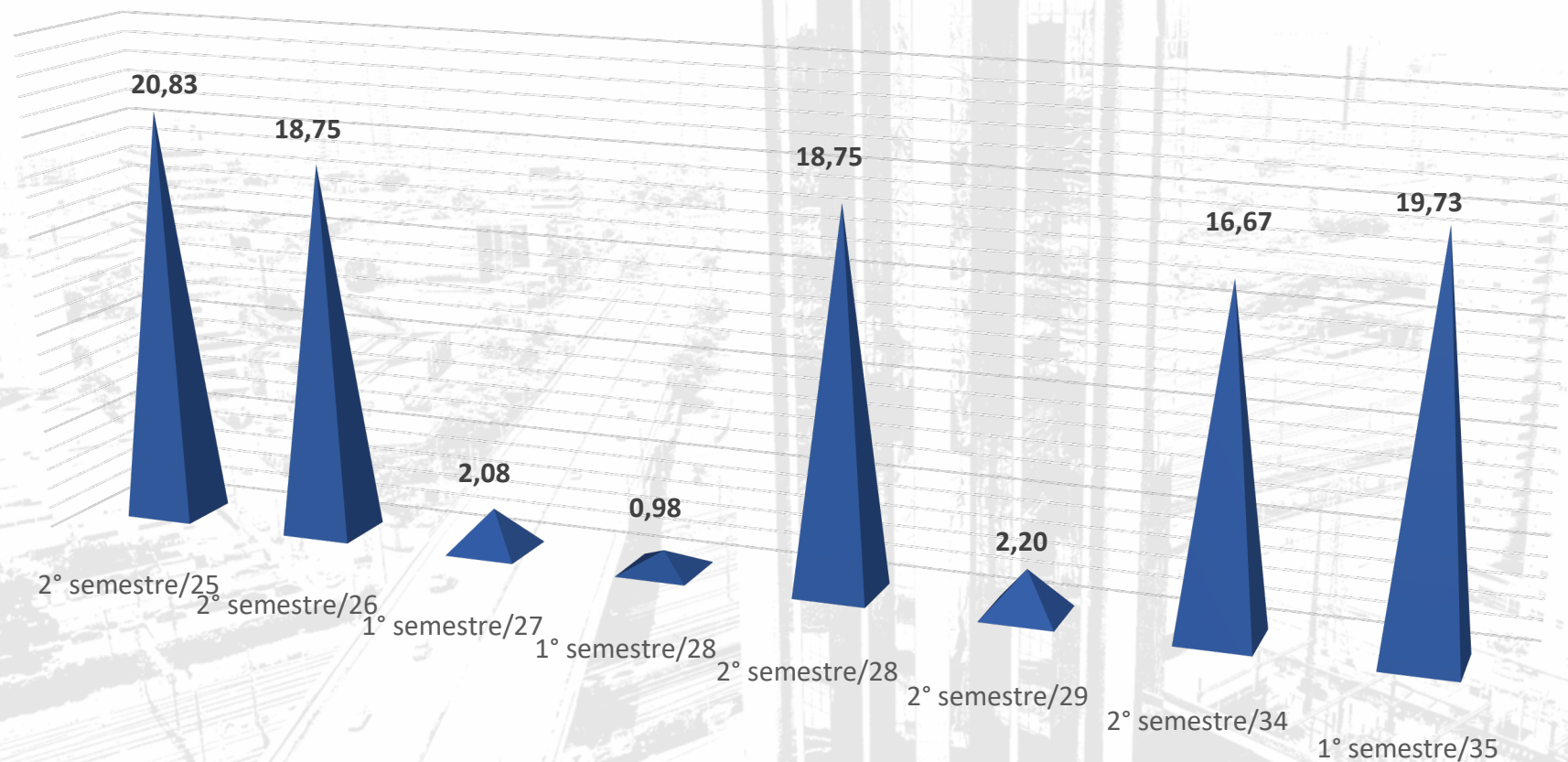


Conforme observado acima, atualmente o imóvel está 100% ocupado, no entanto, conforme informado no slide anterior, a partir de nov/25 , com a devolução do 15º pavimento, o imóvel passará a ter uma ocupação de 95,83%.

Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %

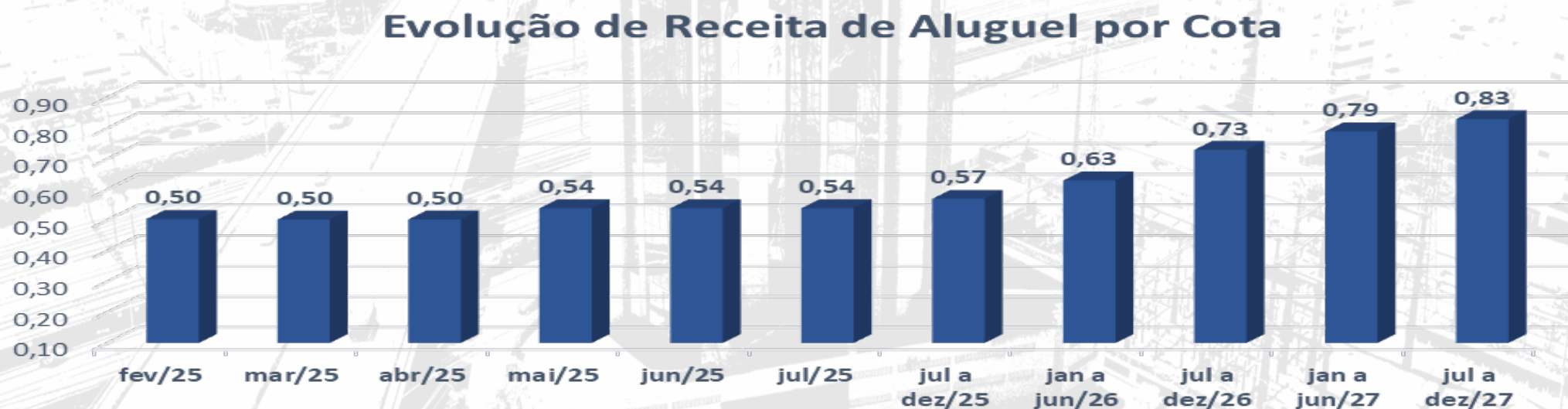


Conforme informado nos slides 2 e 3 anteriores, a partir de nov/25, com a devolução do 15º pavimento em 11/11/25, o vencimento deste contrato foi reclassificado para 2º semestre de 2025.

Visando trazer maior previsibilidade aos Investidores do Fundo, abaixo segue o gráfico de evolução da receita de locação em decorrência das locações realizadas as quais tornaram o ativo 100% ocupado. Cabe alertar sobre as premissas adotadas para projeção bem como algumas observações como segue:

- por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- estamos considerando a hipótese de renovação e manutenção dos contratos de locação; ou seja, não estamos considerando eventuais rescisões de contratos exceto a devolução do 15º pavimento conforme mencionado no slide 2 do presente relatório.
- a evolução da receita leva em consideração os termos de descontos e carências ao longo do período, porém, não estamos considerando a aplicação da correção pelos índices de IGP-M e IPCA. Cabe informar que do total do ABL, 63,6% são reajustados pelo IGP-M e 36,40% pelo IPCA.
- os impactos mencionados nos períodos iniciais constante do Fato Relevante publicado em 14/03/25 estão relacionados às despesas de IPTU e condomínio que serão assumidas pelo locatário e não mais pelo Fundo, portanto, apesar do impacto positivo do caixa, não tem relação com acréscimo na receita conforme demonstrado no gráfico abaixo.
- a projeção de receita operacional considera somente o recebimento dos aluguéis e não pode representar projeção de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa no momento de sua realização. Além disso, o resultado operacional futuro considera outras variáveis que são imensuráveis e imprevisíveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, eventuais renegociações as quais podem resultar em aumento ou redução dos preços de locação a depender das condições do mercado, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

Nos períodos semestrais informados no gráfico abaixo, exemplo: jul a dez/25, o impacto na receita é mensal, ou seja, é R\$ 0,60 por cota para cada mês.



Informações Contábeis – Posição maio/25

Patrimônio Líquido: R\$ 58.882.264,31

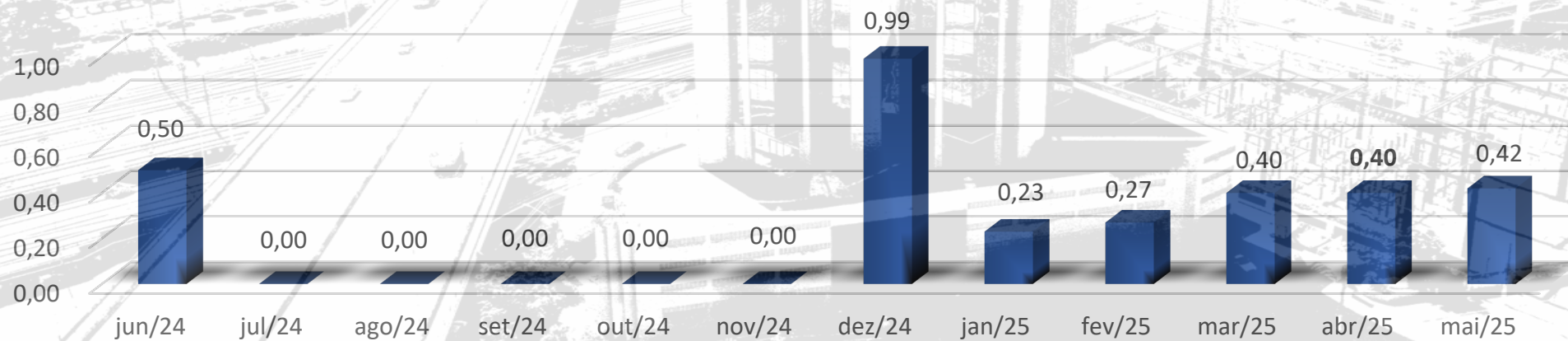
Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 115,9081

Variação da Cota do mês: -0,09%

Variação da Cota do mês antes da distribuição de rendimentos: 0,27%

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



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO DE 2025

Rentabilidade de 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
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%
set-24	R\$ 41,00	-14,57%	0,00	0,00%	R\$ 117,18	0,09%	0,00%
out-24	R\$ 43,99	7,29%	0,00	0,00%	R\$ 117,28	0,08%	0,00%
nov-24	R\$ 50,37	14,50%	0,00	0,00%	R\$ 117,48	0,17%	0,00%
dez-24	R\$ 49,97	-0,79%	0,99	1,98%	R\$ 115,83	-1,40%	0,85%
jan-25	R\$ 36,03	-27,90%	0,23	0,64%	R\$ 115,96	0,11%	0,20%
fev-25	R\$ 35,17	-2,39%	0,27	0,77%	R\$ 115,99	0,02%	0,23%
mar-25	R\$ 60,00	70,60%	0,40	0,67%	R\$ 115,98	-0,01%	0,34%
abr-25	R\$ 65,00	8,33%	0,40	0,62%	R\$ 116,01	0,03%	0,34%
mai-25	R\$ 77,77	19,65%	0,42	0,54%	R\$ 115,91	-0,09%	0,36%
Total últimos 12 meses		37,16%		6,29%		-1,22%	2,80%
DI							
Ano	14,90%		Ano	Selic			IFIX
Mensal	1,16%		Mensal	15,00%		12 meses	2,35%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO DE 2025

A posição de caixa em 31 de maio /25 é de R\$ 1.087.228,37 conforme detalhado abaixo:

Saldo de caixa início dos períodos	1.070.819,25	1.360.615,39
Receita de aluguel	273.977,51	1.280.815,68
Receitas Diversas	11.650,00	11.650,00
Receita de Aplicação Financeira	12.517,08	53.619,28
Receita de Juros e multa		34,25
Receita Total	298.144,59	1.346.119,21
Despesas de manutenção e conservação	(35.985,07)	(38.788,07)
Taxa de administração	(13.698,88)	(64.040,79)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(10.749,22)	(109.432,96)
Despesas com taxas e impostos	(8.512,37)	(21.169,90)
Despesas de unidades não locadas	(2.104,70)	(201.701,10)
Outras Desp. Adm (Banco/Correio/Cópias)	(824,18)	(8.619,89)
Despesa Total	(71.874,42)	(443.752,71)
Distribuição de rendimentos	(203.203,20)	(1.163.338,32)
IRRF sobre distribuição	-	9,20
Outros valores não operacionais	(6.657,85)	(12.424,40)
Saldo de caixa final dos períodos	1.087.228,37	1.087.228,37

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO DE 2025

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição dezembro/24

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa IPÊ Avaliações, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 57.392.500,00 - base dezembro de 2024.

Imóveis	Valor de Mercado 2023	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2024
Terrenos	12.172.626,77	-122.666,77	12.049.960,00
Edificações	46.217.853,23	-335.313,23	45.882.540,00
Total	<u>58.390.480,00</u>	<u>-457.980,00</u>	<u>57.932.500,00</u>
Resultado por cota	114,94	-0,90	114,04

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO DE 2025

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

Metodologia

Para a determinação do valor justo do ativo Memorial Office, 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. Ao final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é trazido para o 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.
- 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%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO DE 2025

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
IPÊ Avaliações e Serviços Contábeis Ltda.	36.357.037/0001-19	Avaliação	Esporádico
Confiance Auditoria	05.452.311/0001-05	Auditoria	Contrato