

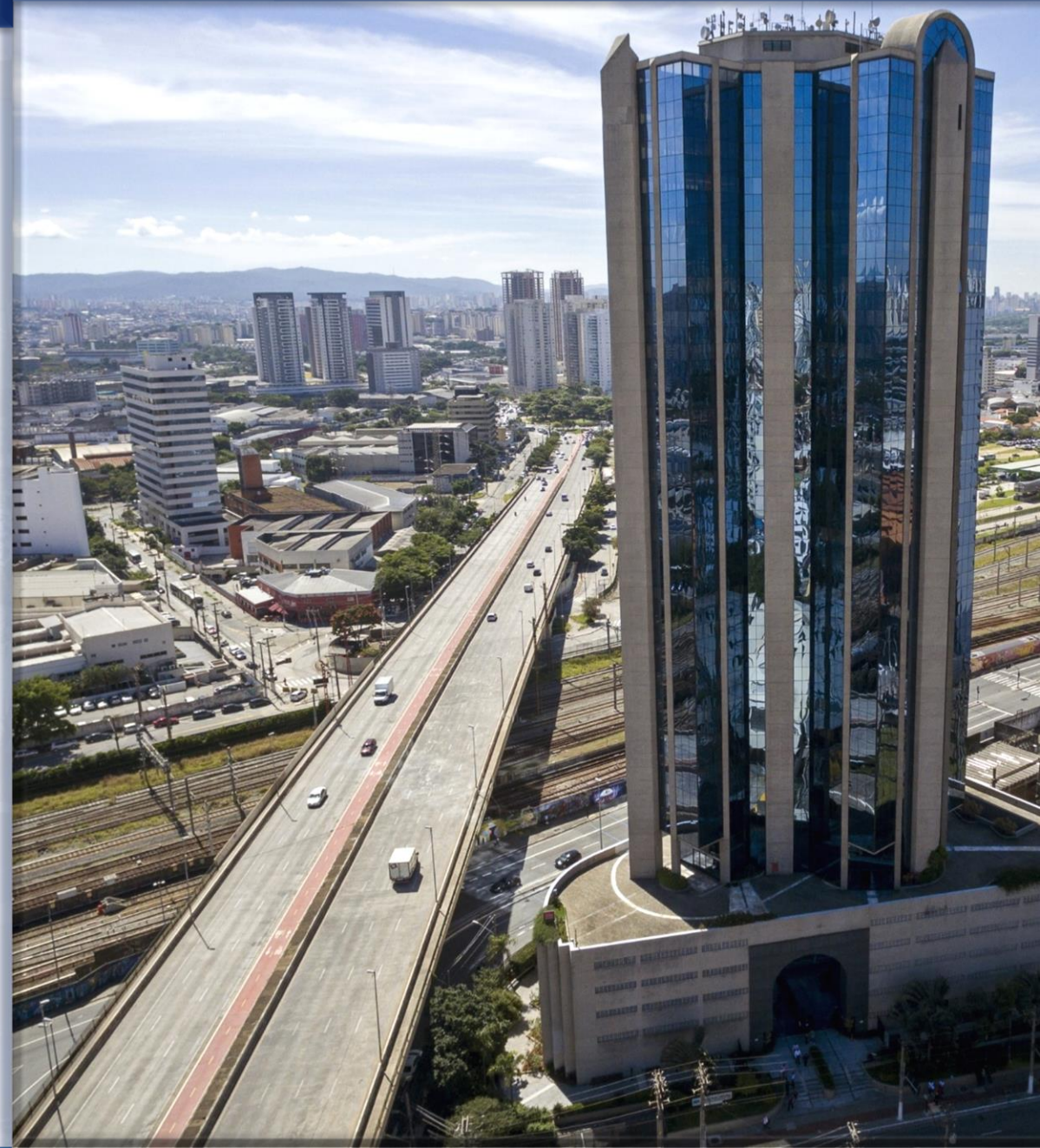
# *FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)*

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 – JUNHO 2023*



## Processo de comercialização dos imóveis

Em junho tivemos visitas de três empresas interessadas na locação de áreas que vão de 500m<sup>2</sup> a 1.000m<sup>2</sup>, entretanto, até o momento, não recebemos propostas de locação referente a tais visitas.

O processo de locação correspondente a área de 546m<sup>2</sup> localizada no 29° pavimento, ainda encontra-se ativo, porém, até o momento, não houve avanços nas negociações.

A locatária ocupante do 20° pavimento com área de 546m<sup>2</sup> pretende expandir a operação locando mais um andar, porém, por questões operacionais internas, a empresa optou por migrar a operação do 20° pavimento para o 21° e expandir a locação para o 22° pavimento totalizando uma área de 1.092m<sup>2</sup>. As tratativas comerciais estão em fase inicial de negociação, no entanto, até o momento, não houve avanços nas negociações.

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

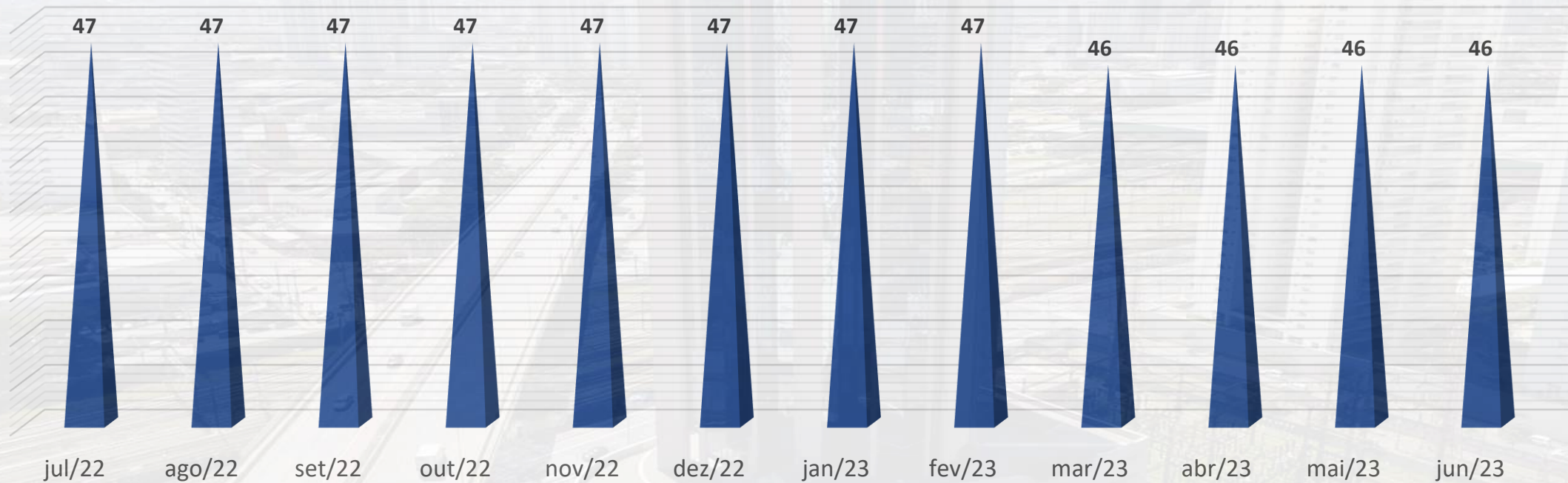
Disponibilidade  
atual

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	em negociação
161 a 164	22°	546	546	em negociação
211 a 214	27°	546	546	Disponível
231 a 234	29°	546	546	em negociação
242	30°	144	144	Direito de Preferência
<b>Área Total para Locação</b>			<b>6.150,00</b>	
<b>Área total do empreendimento</b>			<b>13.104,00</b>	
<b>Vacância:</b>			<b>46,93%</b>	
<b>Ocupação</b>			<b>53,07%</b>	

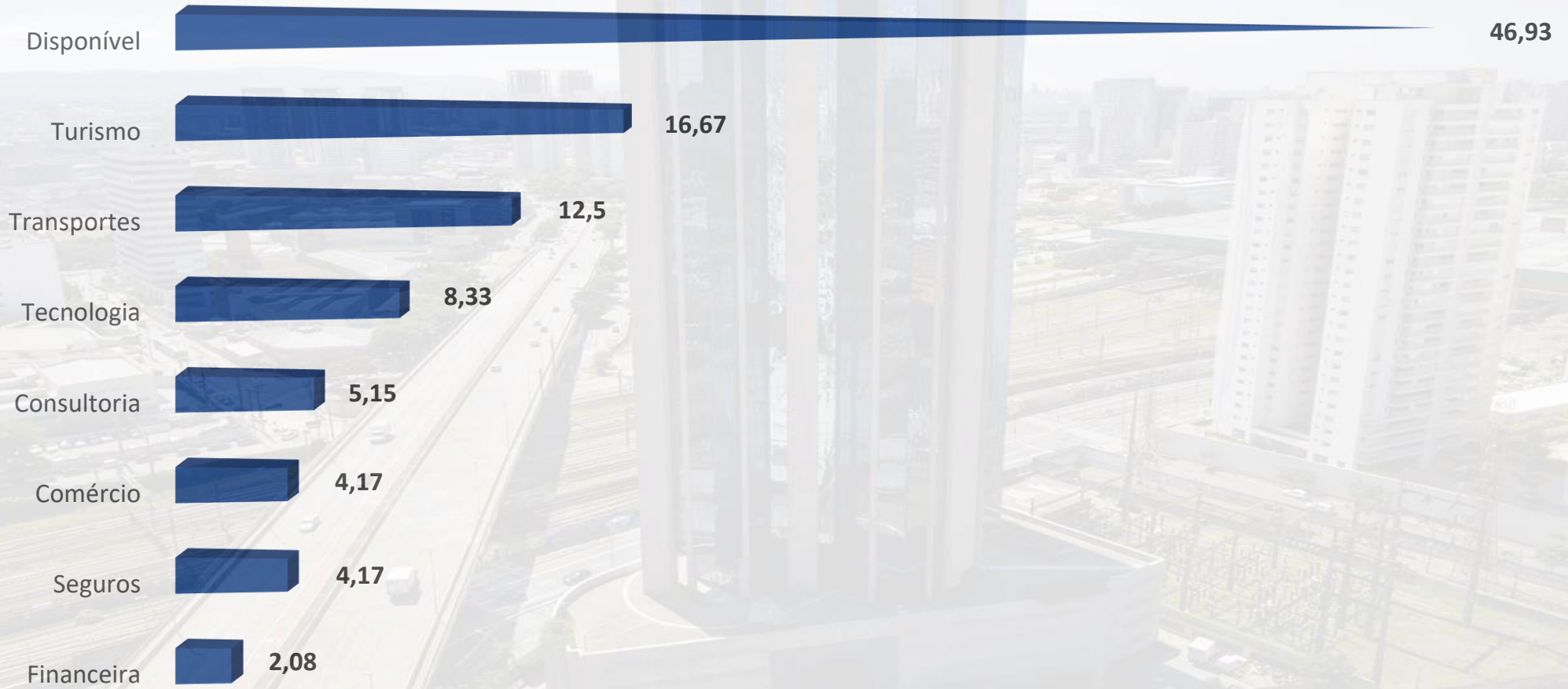
# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## JUNHO DE 2023

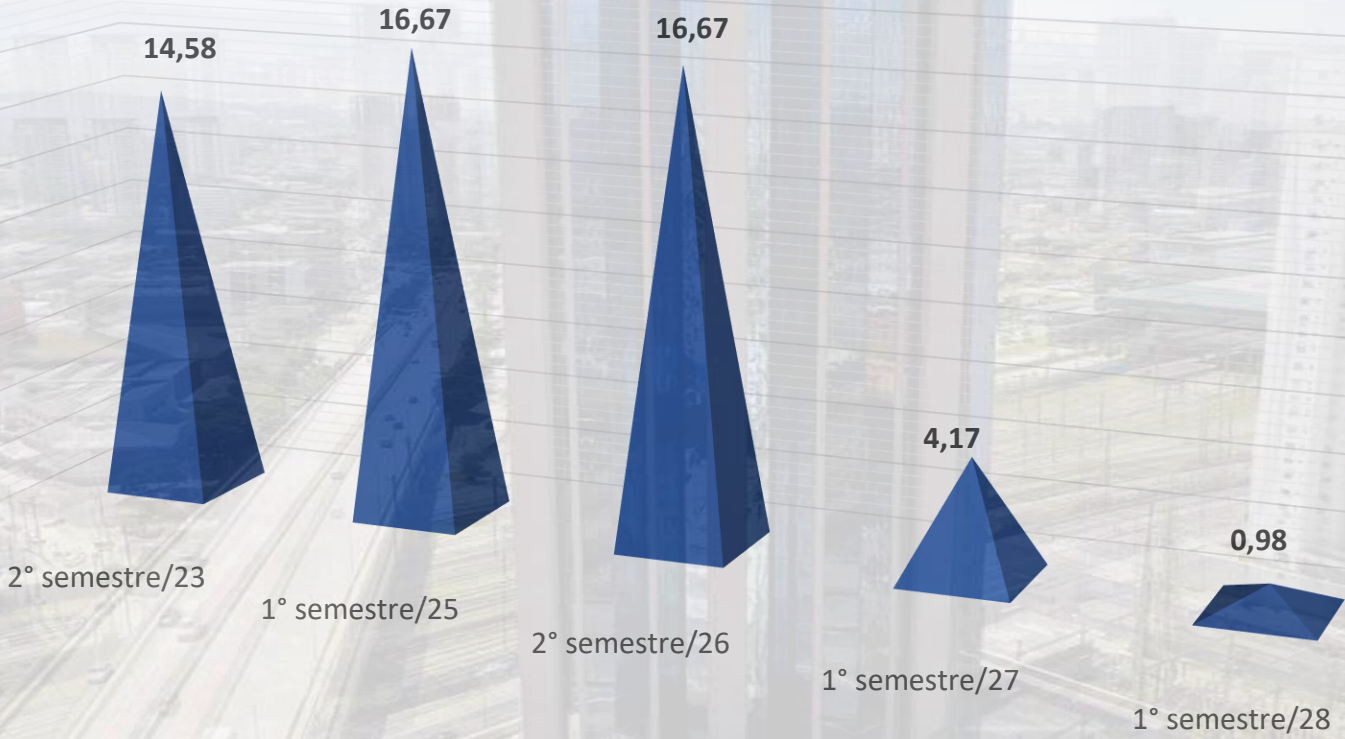
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



## Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %





### Informações Contábeis – Posição junho/23



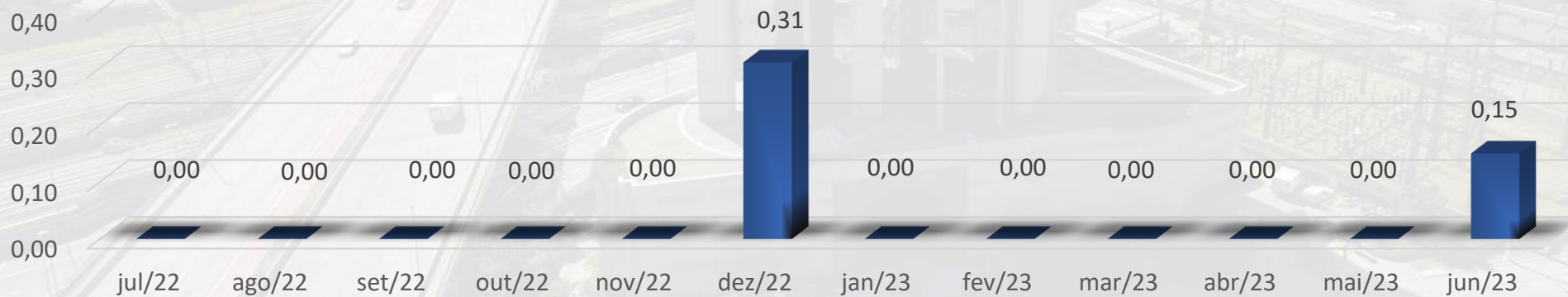
**Patrimônio Líquido: R\$ 60.277.587,87**

**Total de Cotas Integralizadas: 508.008**

**Valor Patrimonial da Cota: 118,6548**

**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
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%
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%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>-4,06%</b>		<b>0,78%</b>		<b>-3,25%</b>	<b>0,39%</b>
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	7,72%
Mensal	1,12%		Mensal	1,13%		No mês	-0,07%

A posição de caixa em 30 de junho/23 é de R\$ 853.746,24 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
<b>Saldo de caixa início dos períodos</b>	<b>806.662,24</b>	<b>946.259,85</b>
Receita de aluguel	251.437,46	1.334.751,10
Receita de Aplicação Financeira	9.389,64	48.680,59
Receita com multa e juros	1.912,40	4.313,93
<b>Receita Total</b>	<b><u>262.739,50</u></b>	<b><u>1.387.745,62</u></b>
Despesas de unidades não locadas	(188.782,95)	(1.172.084,01)
Taxa de administração	(13.001,42)	(68.119,89)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(11.304,71)	(42.954,36)
Despesas com taxas e impostos	(4.223,87)	(24.027,59)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(433,53)	(3.045,09)
<b>Despesa Total</b>	<b><u>(217.746,48)</u></b>	<b><u>(1.310.230,94)</u></b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(157.482,48)</u></b>
Outros valores não operacionais	2.090,98	(12.545,81)
<b>Saldo de caixa final dos períodos</b>	<b>853.746,24</b>	<b>853.746,24</b>

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## JUNHO 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	Varição (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
<b>Total</b>	<b><u>61.341.759,00</u></b>	<b><u>-2.072.994,00</u></b>	<b><u>59.268.765,00</u></b>
Resultado por cota	120,75	-4,08	116,67

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## JUNHO 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

## JUNHO 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