

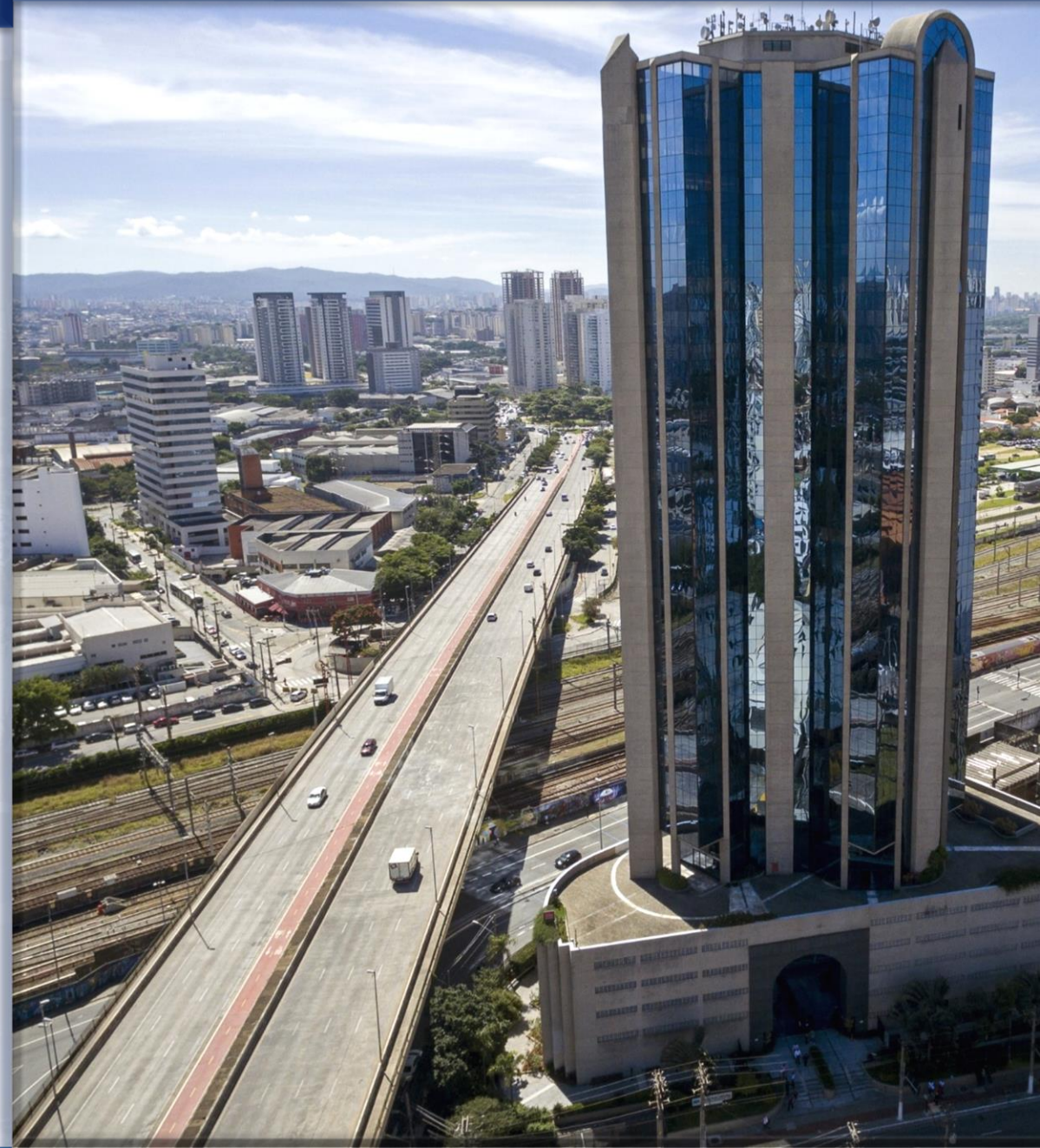
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 2024



Processo de locação

Em maio tivemos 1 visita de uma empresa interessada na locação de uma área de até 350m².

A negociação para locação de 3 andares correspondente a área de 1.638m² avançou, as partes chegaram a uma composição quanto as condições comerciais, diante deste fato, iniciamos as discussões em relação a minuta contratual. A negociação envolve um prazo de 10 anos de vigência contratual, havendo a formalização do contrato será objeto de publicação ao mercado por meio de Fato Relevante.

Recebemos comunicação formal das Locatárias ocupantes dos 14° e 15° andares perfazendo área total de 1.092 informando que não irão renovar o contrato de locação que vence em ago/24. As locatárias, que pertencem ao mesmo grupo econômico, informaram ainda que pretendem devolver os andares em dez/24. Entramos em contato com a empresa visando manter a locação em nosso imóvel, entretanto, a Locatária informou que a mudança para outra região de São Paulo é uma questão de estratégia comercial da empresa.

Conforme informamos no relatório anterior, a Locatária interessada na locação de 1 andar correspondente a 546 m² que possui interesse em expandir sua operação no empreendimento, visitou o 15° pavimento a ser devolvido em dez/24 e sinalizou que está interessada no andar em função das benfeitorias e instalações que poderão ser deixadas no imóvel pela atual locatária, porém, informou que está discutindo a possibilidade locação e dará um retorno assim que possível sobre a proposta comercial que encaminhamos.

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 locatárias, 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

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.

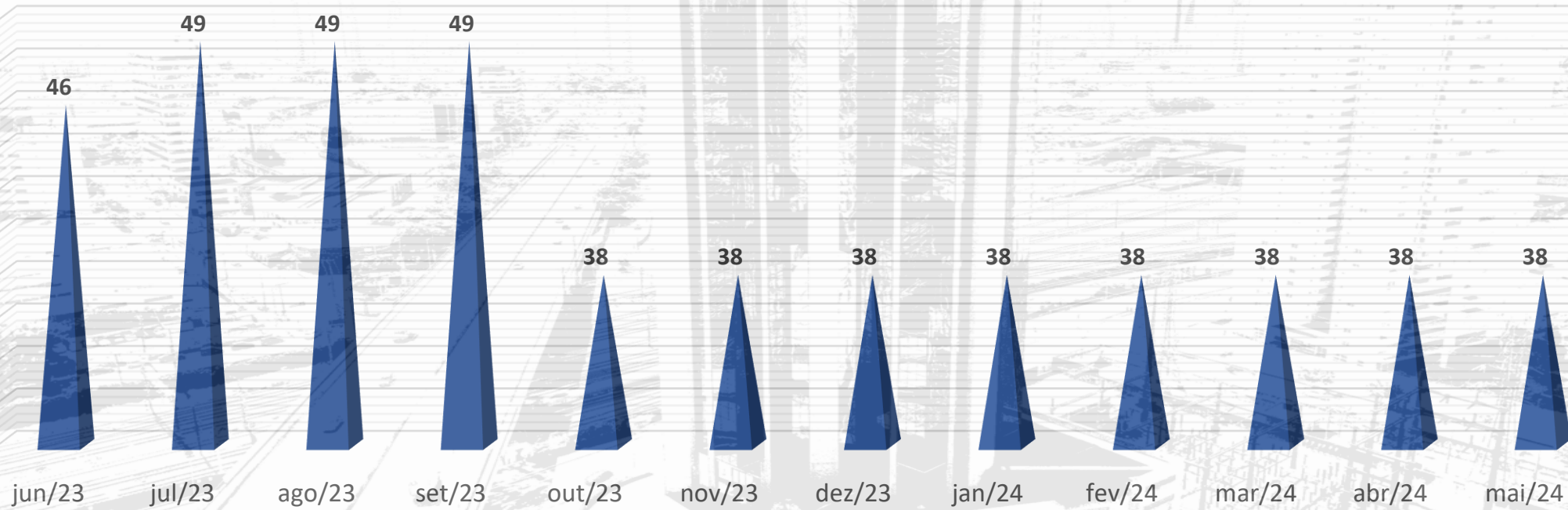
Disponibilidade
de atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação/desocupação futura (m²)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	Em minuta contratual	Disponível
21 a 24	8°	546	546	546	Em minuta contratual	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
81 a 84	14°	546	-	546	Término do contrato	31/12/2024
91 a 94	15°	545	-	545	Término do contrato	31/12/2024
161 a 164	22°	546	546	546	-	Disponível
231 a 234	29°	546	546	546	Em minuta contratual	Disponível
242	30°	144	144	144	-	Direito de Preferência
Área Total para Locação			5.058,00	6.149,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			38,60%	46,92%		
Ocupação			61,40%	53,08%		

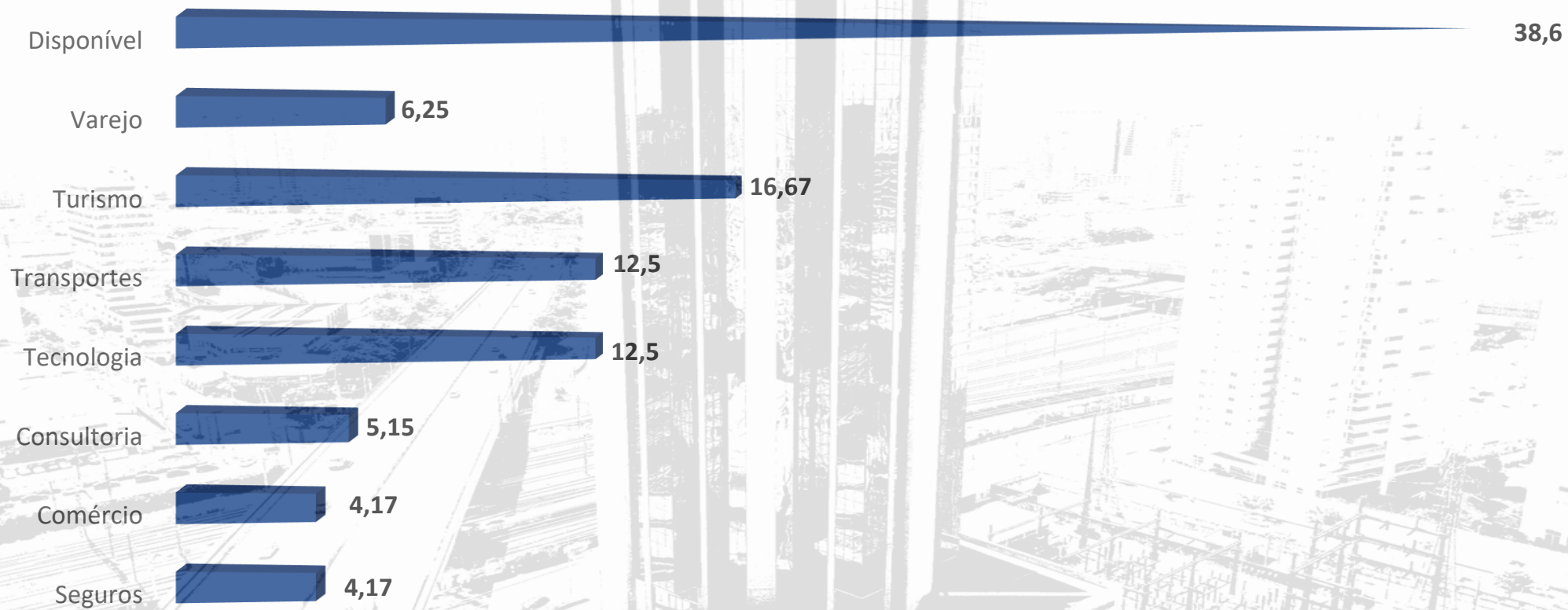
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO DE 2024

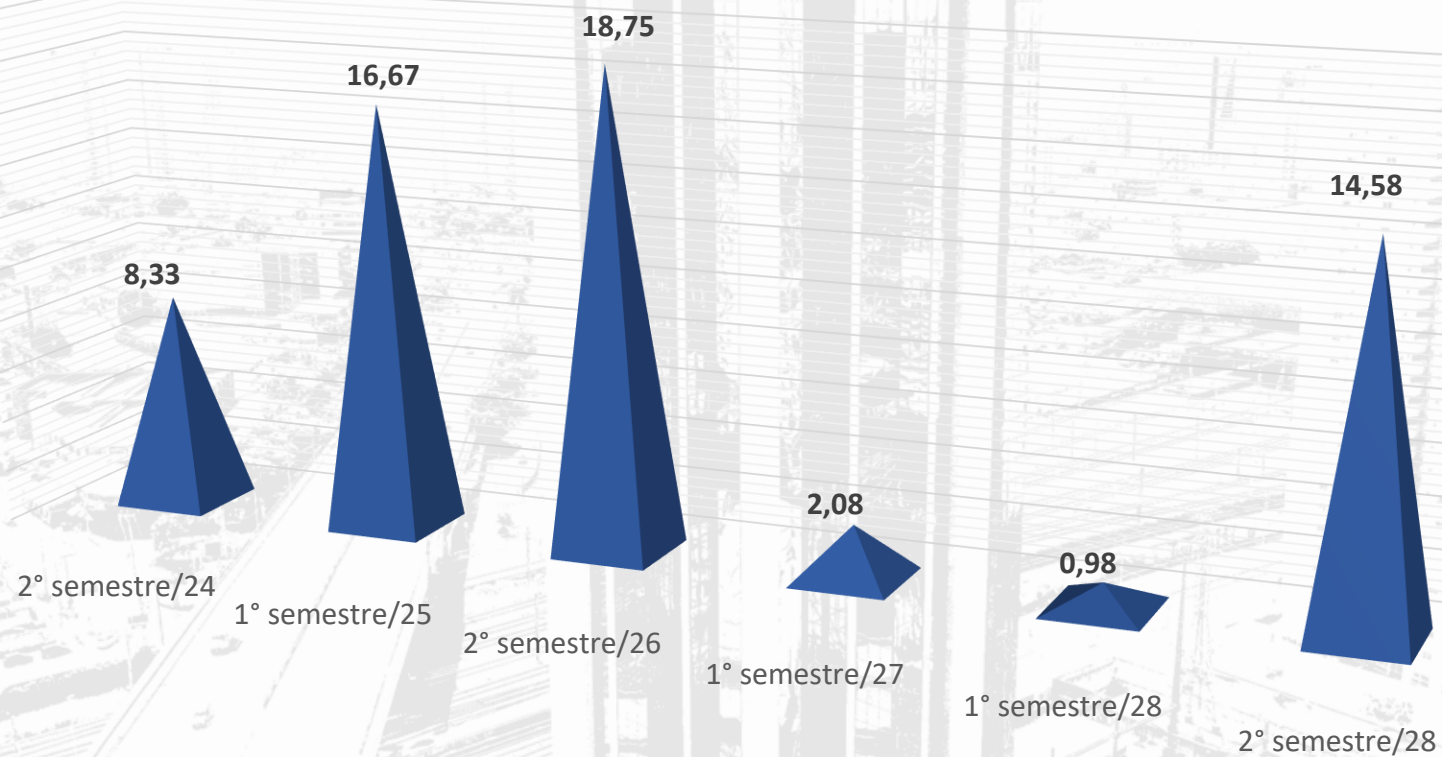
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %

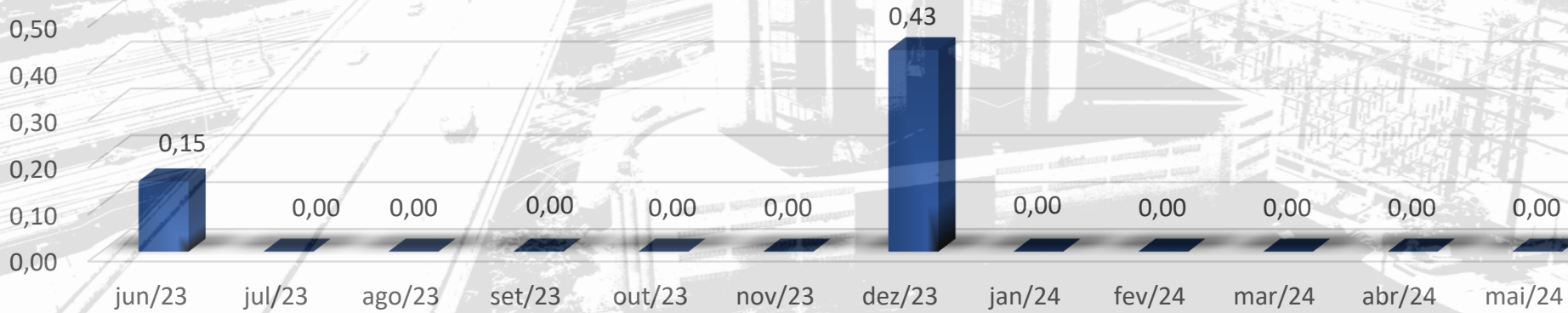


Informações Contábeis – Posição maio/24



Patrimônio Líquido: R\$ 59.611.168,98
Total de Cotas Integralizadas: 508.008
Valor Patrimonial da Cota: 117,3429
Variação das Cotas do mês: 0,10%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
14/05/2024	53,56	54,44	53,56	54,44	54,36	12	652,32
15/05/2024	56,04	58,97	53,06	58,76	54,08	268	14.493,44
16/05/2024	55,01	55,06	54,00	55,05	54,34	44	2.390,96
17/05/2024	54,14	57,97	54,13	57,79	55,33	43	2.379,19
20/05/2024	57,65	57,76	55,06	55,61	55,62	196	10.901,52
21/05/2024	54,96	55,60	54,96	55,60	55,28	2	110,56
23/05/2024	56,99	56,99	56,86	56,86	56,86	153	8.699,58
24/05/2024	56,16	56,70	56,00	56,70	56,53	535	30.243,55

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
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%
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%
Total últimos 12 meses		14,85%		1,01%		-1,22%	0,50%
	DI			Selic		IFIX	
Ano	10,40%		Ano	10,50%		12 meses	12,24%
Mensal	0,83%		Mensal	0,84%		No mês	0,02%

A posição de caixa em 31 de maio/24 é de R\$ 1.014.921,08 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.011.483,23	1.063.447,09
Receita de aluguel	203.601,21	1.091.680,75
Receita de Aplicação Financeira	8.016,35	41.202,11
Receita Total	211.617,56	1.132.882,86
Despesas de unidades não locadas	(175.872,94)	(818.308,76)
Taxa de administração	(11.094,54)	(55.502,22)
Despesas com taxas e impostos	(8.022,30)	(19.949,77)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.940,80)	(40.308,45)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(687,53)	(1.922,00)
Despesa Total	(198.618,11)	(935.991,20)
Distribuição de rendimentos	-	(233.673,10)
Outros valores não operacionais	(9.561,60)	(11.744,57)
Saldo de caixa final dos períodos	1.014.921,08	1.014.921,08

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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