

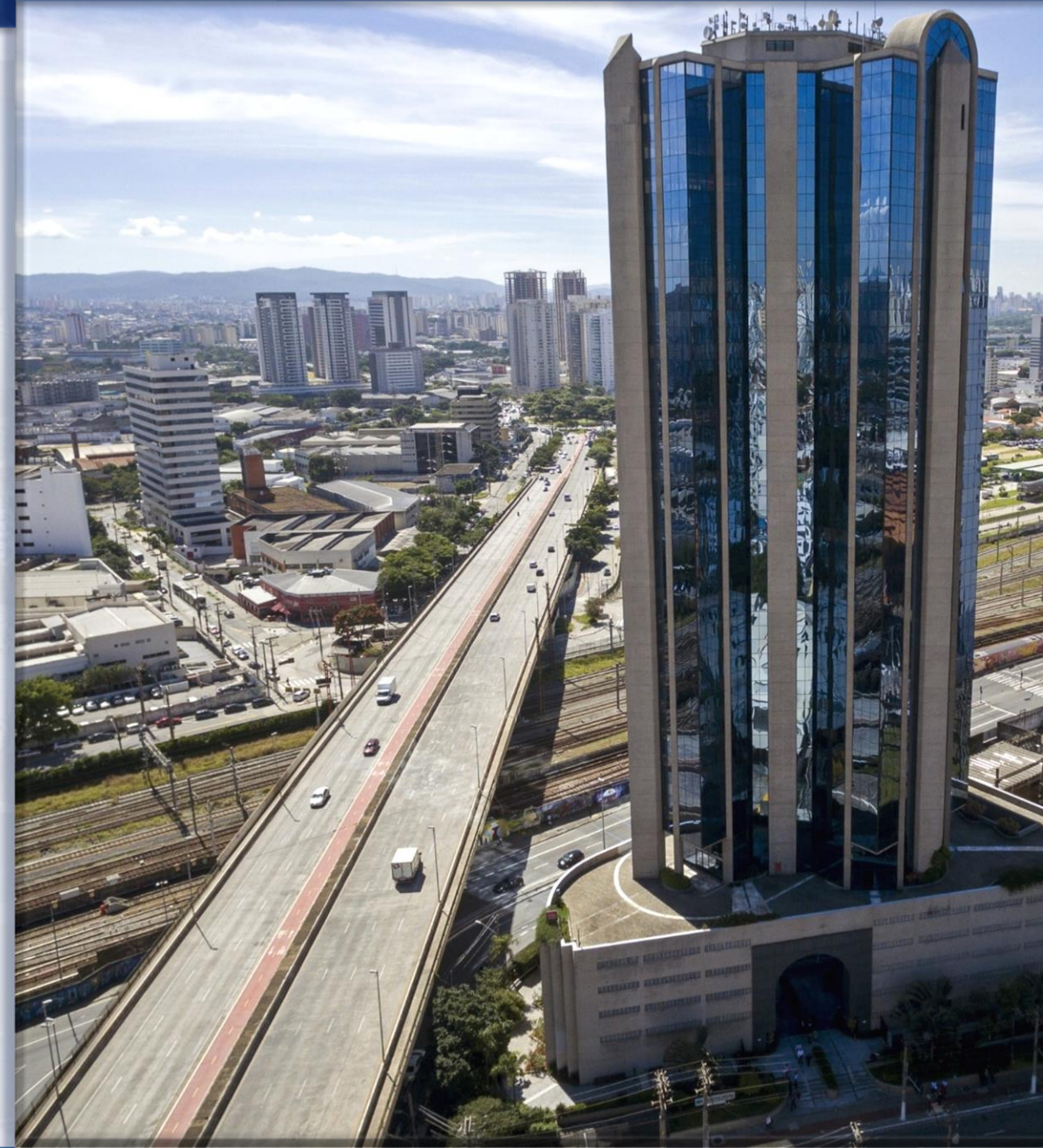
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 2024



Processo de locação

Em junho tivemos 1 visita de uma empresa interessada na locação de uma área de até 250m².

A empresa que estava interessada na locação de 3 andares acabou reduzindo a área para um andar localizado no 29º pavimento correspondente a 546m². A locação foi concluída através da formalização do contrato nesta data. O contrato possui vigência de 10 anos com início em 01/08/2024.

Estamos em processo avançado de locação com empresa que pretende ocupar dois conjuntos do 22º pavimento perfazendo área total de 288m². O processo encontra-se em fase de discussão de minuta contratual.

O processo de locação com a Locatária interessada na ocupação de 1 andar correspondente a 546m² que possui interesse em expandir sua operação no empreendimento estagnou, desta forma, essa informação não constará mais dos próximos relatórios, exceto se a empresa avançar com a locação.

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º 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

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.

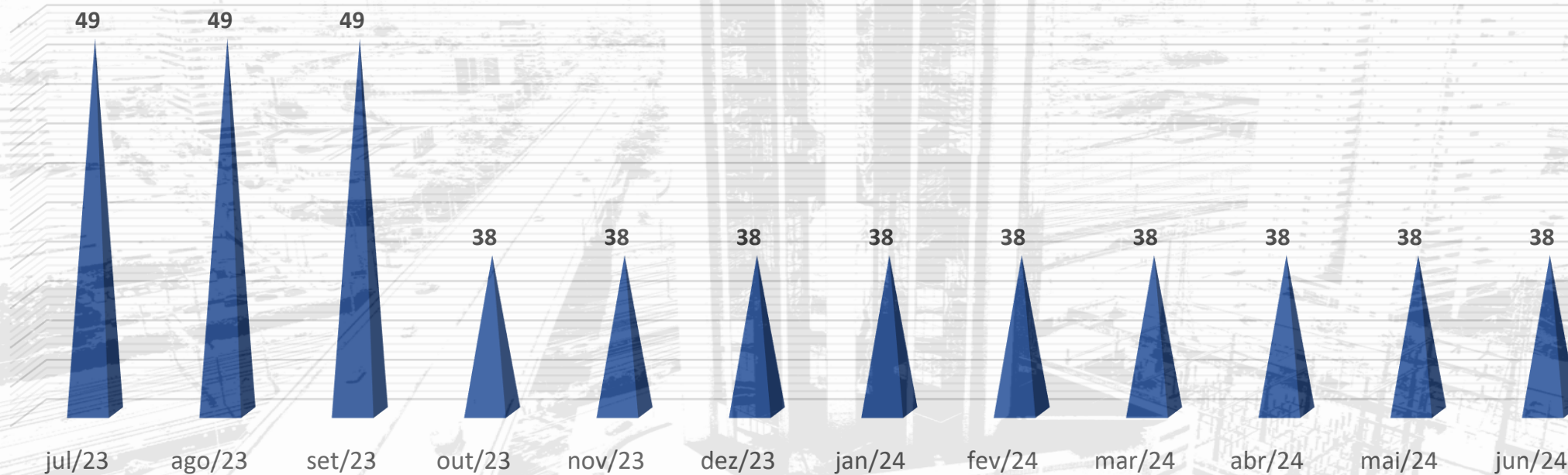
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	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 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 e 164	22°	258	258	258	-	Disponível
162 e 163	22°	288	288	288	Em minuta contratual	Disponível
231 a 234	29°	546	546	-	Contrato formalizado	01/08/2024
242	30°	144	144	144	-	Disponível
Área Total para Locação			5.058,00	5.603,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			38,60%	42,76%		
Ocupação			61,40%	57,24%		

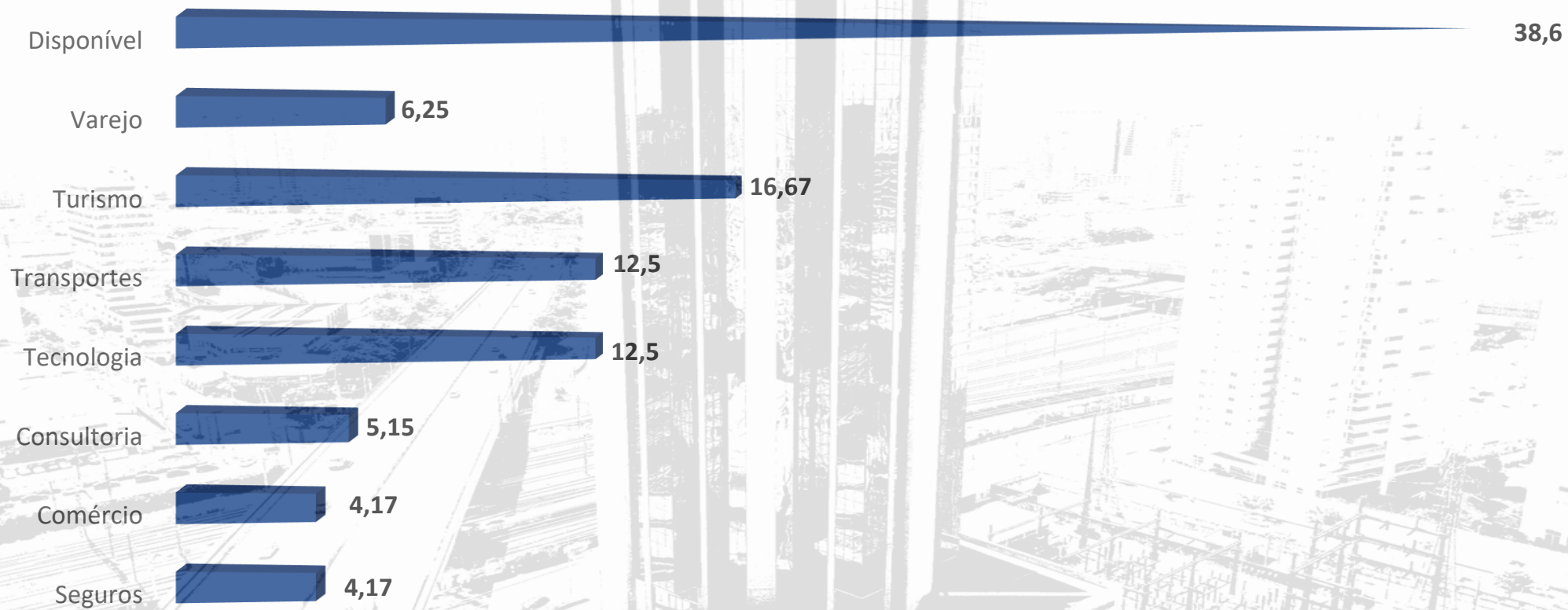
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JUNHO DE 2024

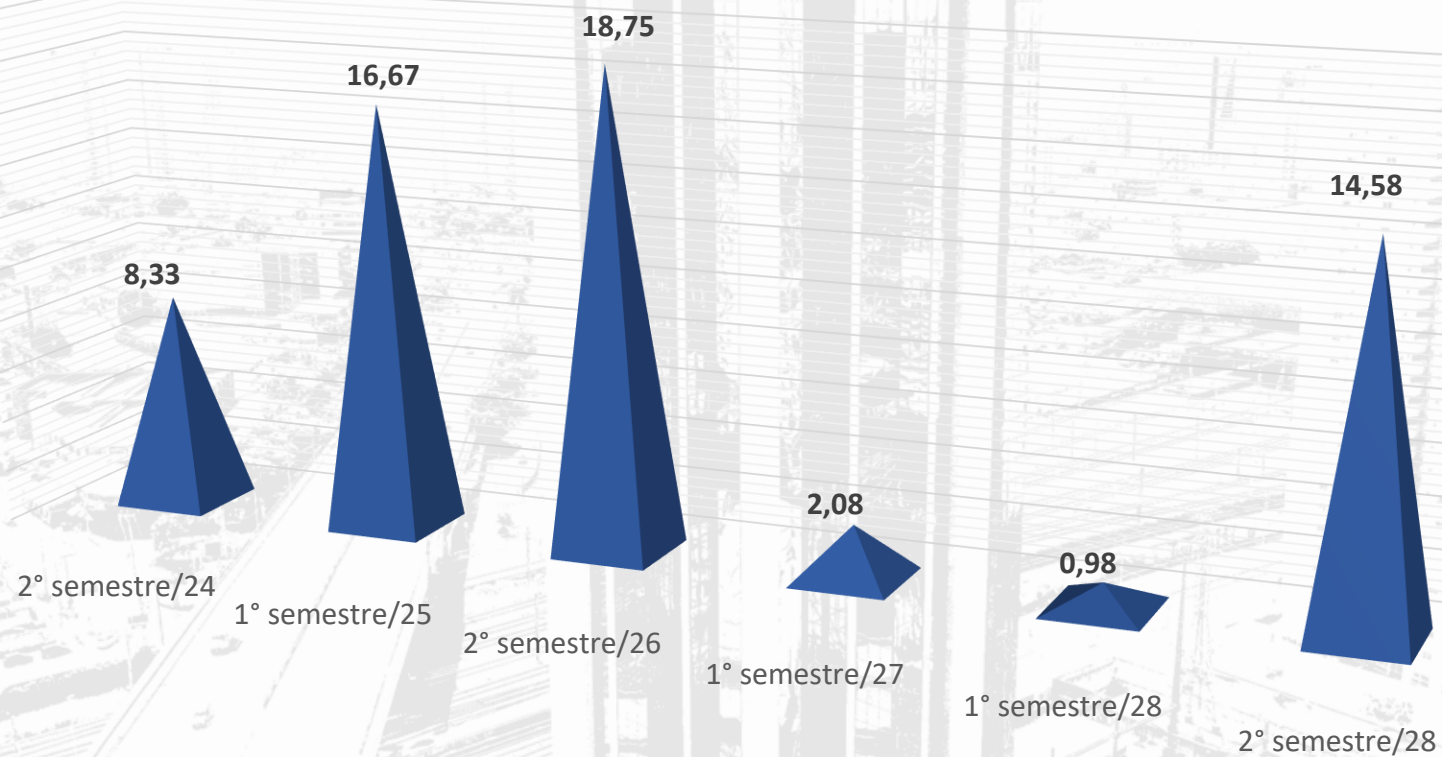
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição junho/24

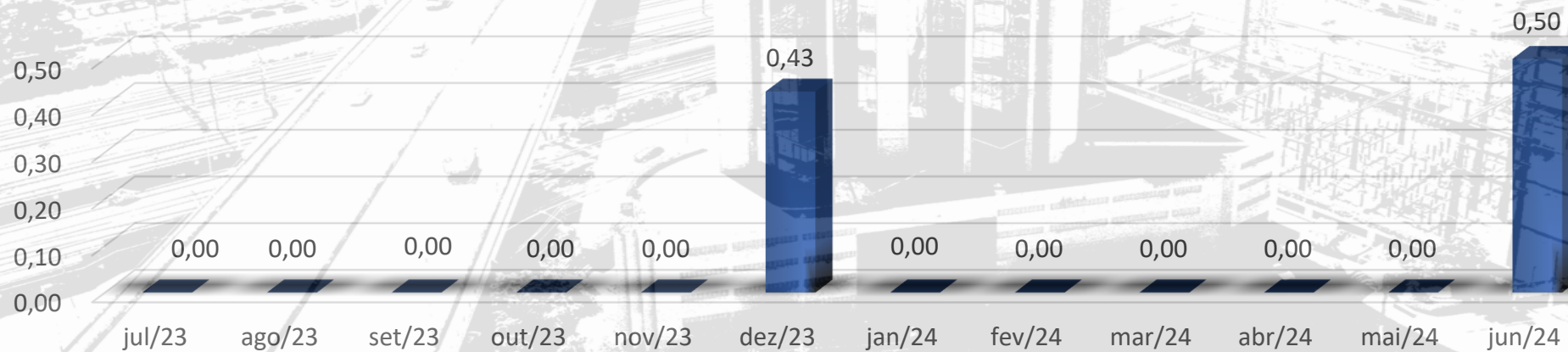
Patrimônio Líquido: R\$ 59.414.473,72

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 116,9557

Variação das Cotas do mês: -0,32%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade e negociada	Volume R\$
04/06/2024	56,70	56,70	56,70	56,70	56,70	1	56,70
05/06/2024	55,78	55,78	55,78	55,78	55,78	1	55,78
11/06/2024	55,64	55,64	54,41	54,41	55,52	11	610,72
12/06/2024	54,71	54,71	54,62	54,62	54,63	15	819,45
13/06/2024	53,07	53,07	53,07	53,07	53,07	1	53,07
14/06/2024	54,60	54,60	54,60	54,60	54,60	2	109,20
17/06/2024	54,64	54,64	54,64	54,64	54,64	1	54,64
19/06/2024	53,04	53,04	53,03	53,03	53,03	20	1.060,60
21/06/2024	54,15	54,15	54,15	54,15	54,15	8	433,20
24/06/2024	54,15	54,15	54,15	54,15	54,15	1.000	54.150,00
28/06/2024	53,02	54,15	53,01	54,15	53,73	7	376,11

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-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%
jun-24	R\$ 54,15	-4,50%	0,50	0,92%	R\$ 116,95	-0,33%	0,43%
Total últimos 12 meses		-8,98%		1,68%		-1,44%	0,92%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,40%		Ano	10,50%		12 meses	11,15%
Mensal	0,83%		Mensal	0,84%		No mês	-1,04%

A posição de caixa em 30 de junho/24 é de R\$ 1.078.645,48 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.014.921,08	1.063.447,09
Receita de aluguel	249.610,46	1.341.291,21
Receita de Aplicação Financeira	7.667,62	48.869,73
Receita Total	257.278,08	1.390.160,94
Despesas de unidades não locadas	(174.111,60)	(992.420,36)
Taxa de administração	(12.480,52)	(67.982,74)
Despesas com taxas e impostos	(3.268,09)	(23.217,86)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.227,43)	(42.535,88)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(337,15)	(2.259,16)
Despesa Total	(192.424,79)	(1.128.416,00)
Distribuição de rendimentos	-	(233.673,10)
Outros valores não operacionais	(1.128,89)	(12.873,45)
Saldo de caixa final dos períodos	1.078.645,48	1.078.645,48

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 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