

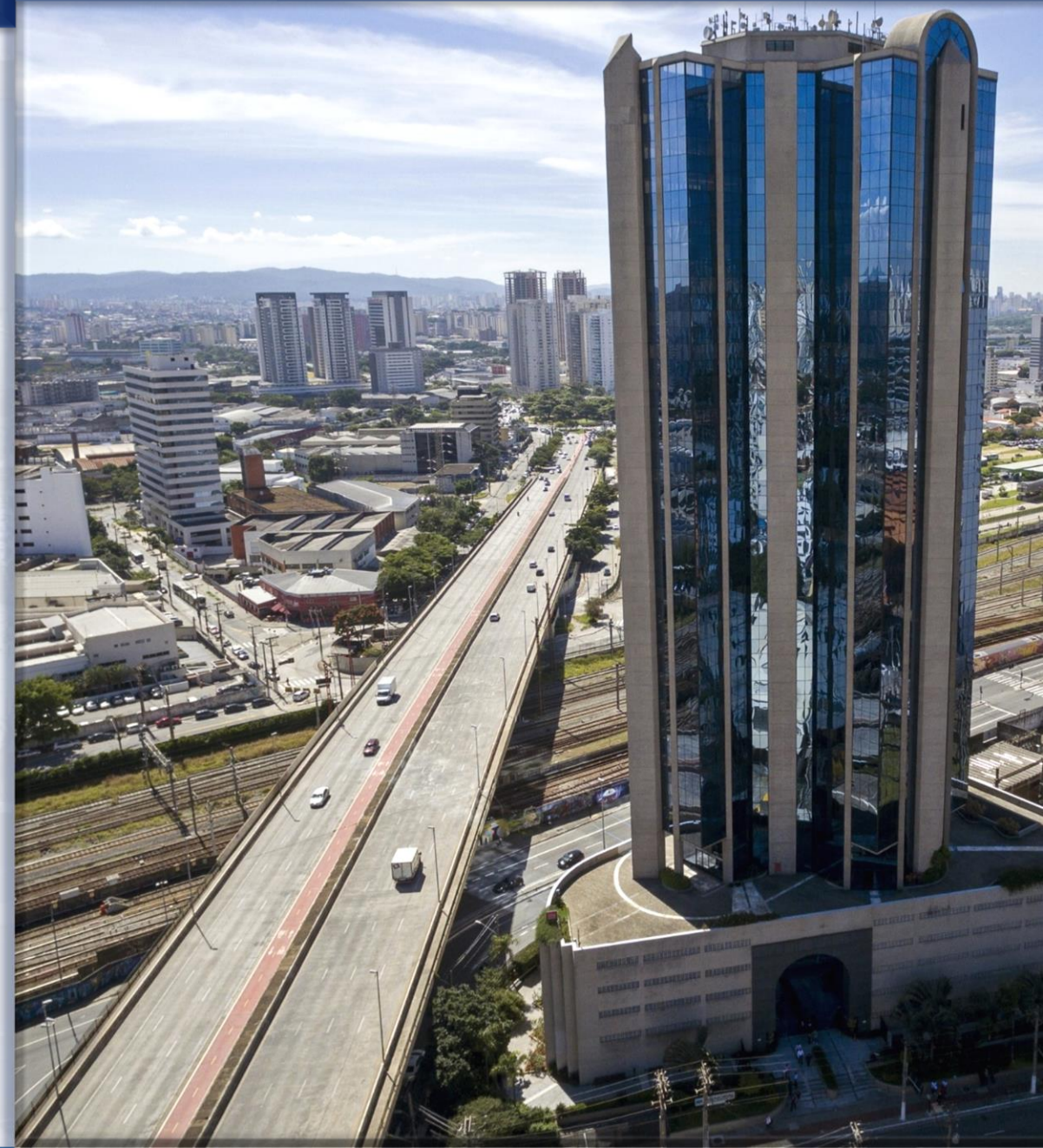
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 – JULHO 2024



Processo de locação

Em julho tivemos 1 visita de uma empresa interessada na locação de uma área de 546m².

A locatária que locou o 29º pavimento expandiu sua operação no imóvel alugando também o 13º pavimento com área de 546m². O contrato já foi formalizado, possui vigência de 10 anos com início em 05/08/2024. A empresa também manifestou interesse na locação do 12º pavimento com área de 546m², no entanto, tal possibilidade de locação ainda está sendo estudada.

Concretizamos a locação com a empresa que irá ocupar dois conjuntos do 22º pavimento perfazendo área total de 288m². O Contrato possui prazo de 5 (cinco) anos com início de vigência em 01/09/24.

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.

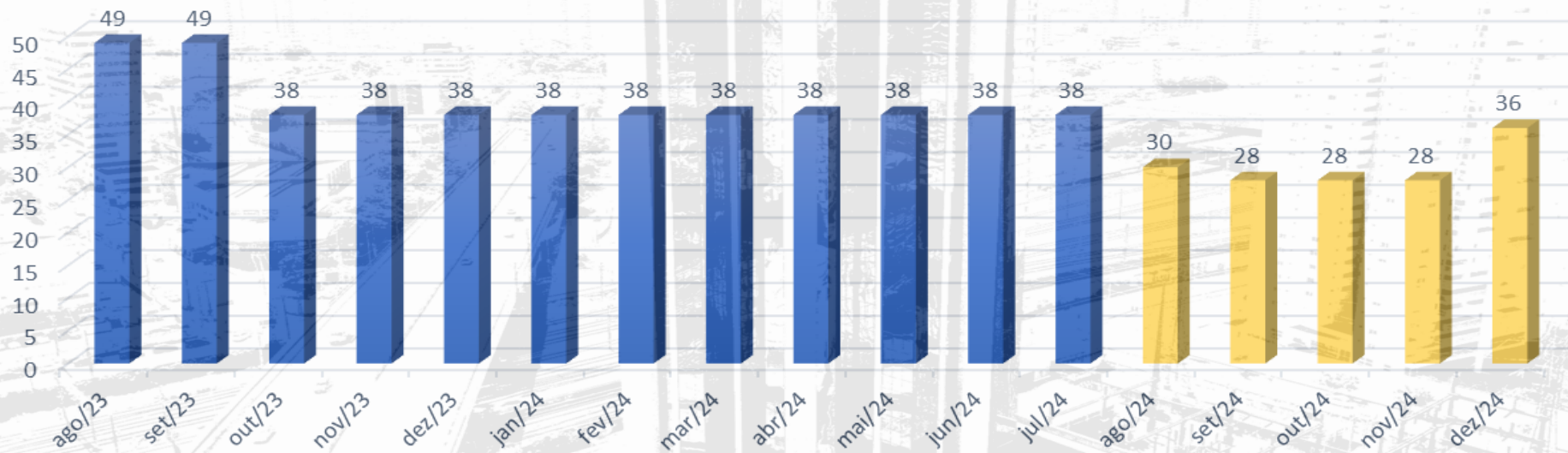
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação/desocupação futura (m ²)	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	-	Contrato formalizado	05/08/2024
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	-	Contrato formalizado	01/09/2024
231 a 234	29°	546	546	-	Contrato formalizado	01/08/2024
242	30°	144	144	144	-	Disponível
Área Total para Locação			5.058,00	4.769,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			38,60%	36,39%		
Ocupação			61,40%	63,61%		

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

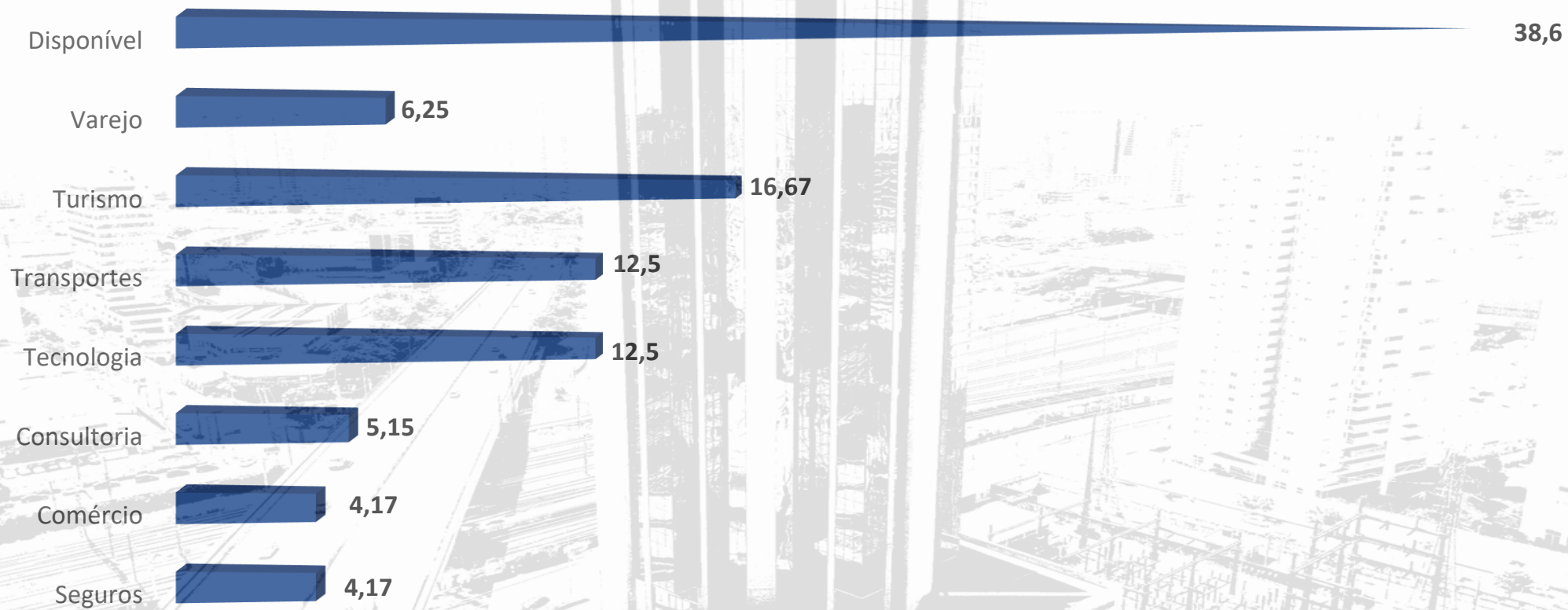
JULHO DE 2024

Taxa de Vacância Futura e Projetada

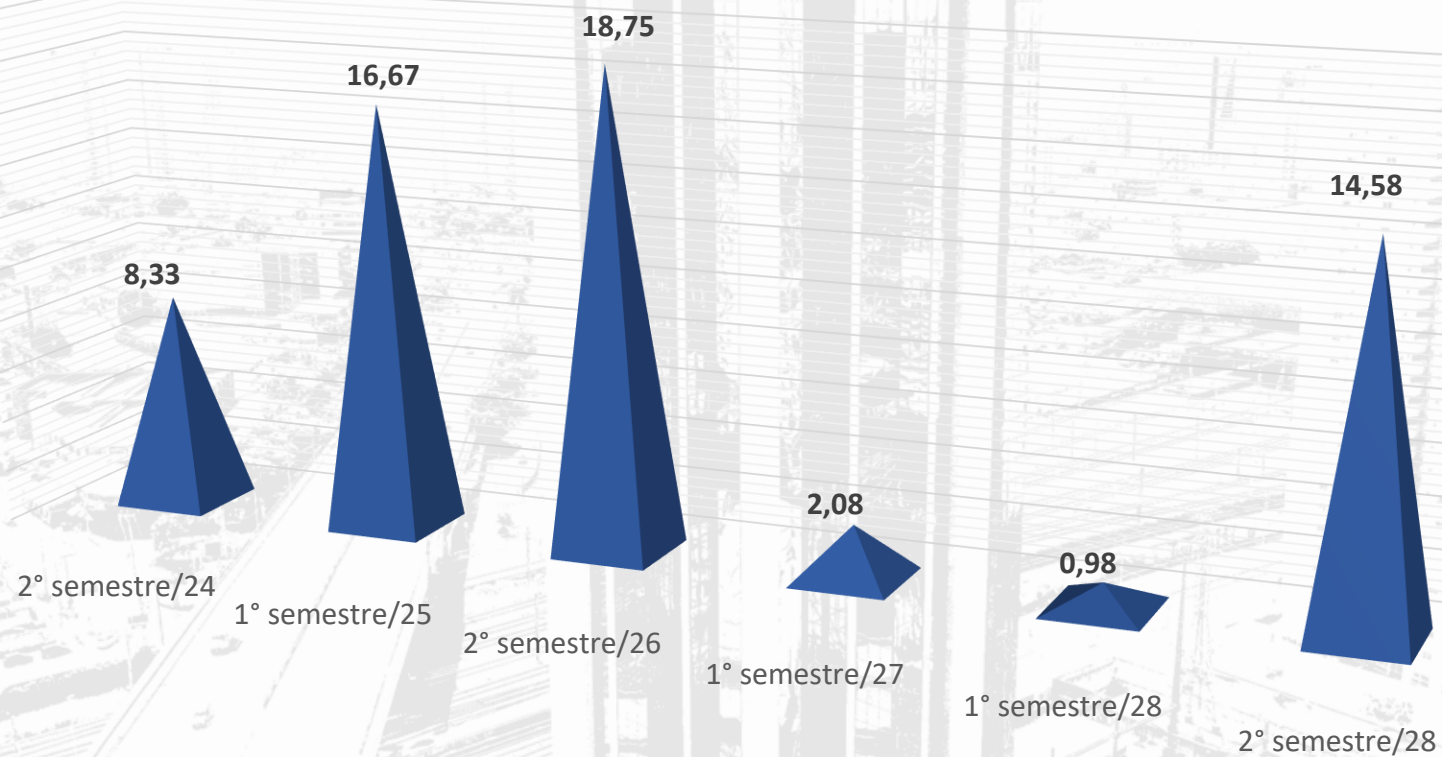


■ Taxa de vacância futura considerando os contratos formalizados e a previsão de devolução de dois andares conforme slide anterior.

Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %

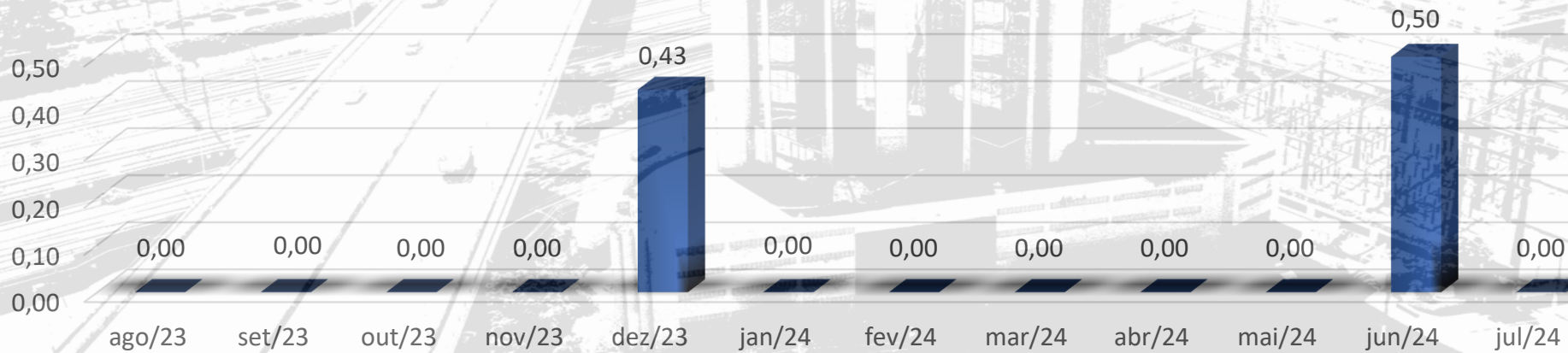


Informações Contábeis – Posição julho/24



Patrimônio Líquido: R\$ 59.474.336,76
Total de Cotas Integralizadas: 508.008
Valor Patrimonial da Cota: 117,0736
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\$
05/07/2024	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	1	53,64
08/07/2024	53,64	53,64	53,64	53,64	53,64	273	14.643,72
09/07/2024	53,53	53,64	53,53	53,64	53,62	242	12.976,04
11/07/2024	53,81	53,81	53,81	53,81	53,81	2	107,62
15/07/2024	53,81	53,81	53,80	53,80	53,80	3	161,40
17/07/2024	53,74	53,74	53,74	53,74	53,74	1	53,74
18/07/2024	52,99	53,00	52,99	53,00	52,99	2	105,98
29/07/2024	48,94	48,94	48,94	48,94	48,94	1	48,94
30/07/2024	48,95	48,95	48,95	48,95	48,95	1	48,95
31/07/2024	47,97	48,78	47,97	48,00	48,04	40	1.921,60

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
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%
jul-24	R\$ 48,00	-11,36%	0,00	0,00%	R\$ 117,07	0,11%	0,00%
Total últimos 12 meses		-15,79%		1,68%		-1,59%	0,92%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,40%		Ano	10,50%		12 meses	5,24%
Mensal	0,83%		Mensal	0,84%		No mês	0,52%

A posição de caixa em 31 de julho/24 é de R\$ 869.066,74 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.078.645,48	1.063.447,09
Receita de aluguel	240.974,32	1.582.265,53
Receita de Aplicação Financeira	8.687,87	57.557,60
Receita Total	<u>249.662,19</u>	<u>1.639.823,13</u>
Despesas de unidades não locadas	(177.497,72)	(1.169.918,08)
Taxa de administração	(12.047,49)	(80.030,23)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(9.727,43)	(52.263,31)
Despesas com taxas e impostos	(7.829,18)	(31.047,04)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(292,20)	(2.551,36)
Despesa Total	<u>(207.394,02)</u>	<u>(1.335.810,02)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(253.992,50)</u>	<u>(487.665,60)</u>
Outros valores não operacionais	2.145,59	(10.727,86)
Saldo de caixa final dos períodos	869.066,74	869.066,74

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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