

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 – DEZEMBRO 2024



Processo de locação

Em dezembro tivemos duas visitas realizadas por duas empresas interessadas em áreas que vão de 150m² a 546m².

Iniciamos negociação para locação de metade de um pavimento correspondendo a 273m² com Locatária que ocupa uma área de 2.184m² correspondente a 4 pavimentos e que deseja expandir sua operação. A negociação está no início e estamos em discussão para definir os conjuntos que serão locados que representará, conforme dito acima, metade de um pavimento.

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º pavimento, perfazendo área de 273m², entrou e 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

As alternativas estudadas para venda do ativo não se mostraram viável financeiramente para o Fundo. Os estudos indicaram valores significativamente inferiores ao valor de mercado do ativo, desta forma, considerando a melhora na retomada do mercado de escritórios, o aumento dos negócios envolvendo a locação dos ativos do Fundo bem como as últimas locações concretizadas conforme mencionadas acima, a administradora optou por focar na continuidade de prospecção de empresas interessadas em ocupar escritórios comerciais, assim, continuará envidando todos os esforços para fechando de novos negócios buscando a redução da vacância, que, conforme observado nos próximos slides, já vem ocorrendo.

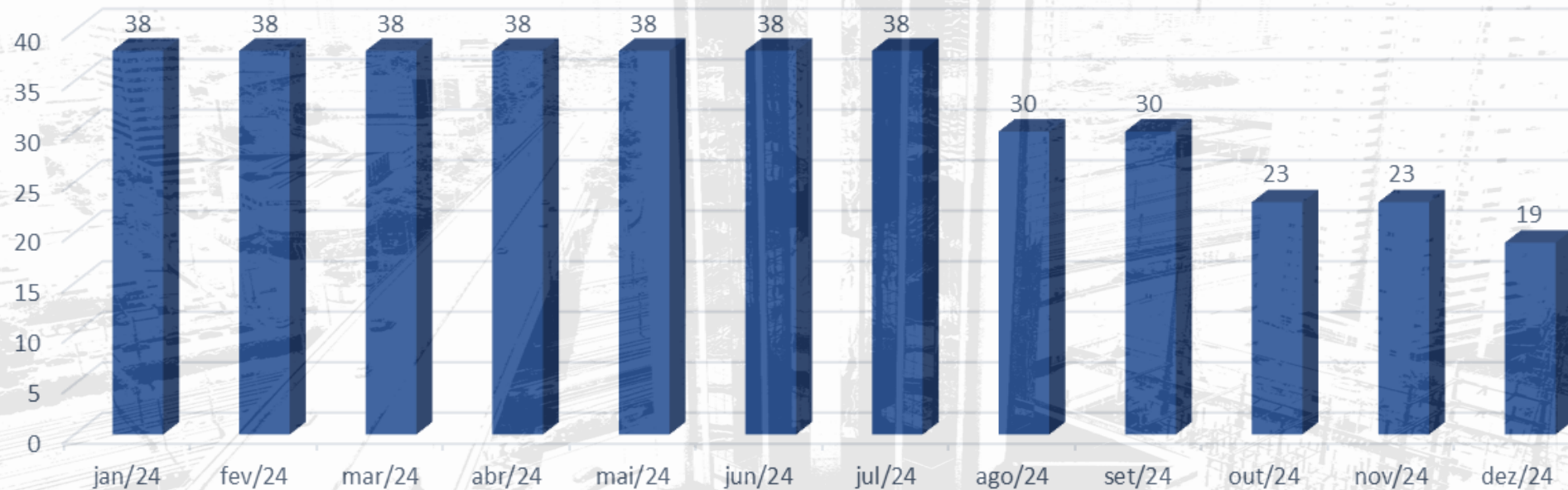
Disponibilidade
atual

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
161 e 164	22°	258	258	258	-	Disponível
242	30°	144	144	144	-	Disponível
Área Total para Locação			2.586,00	2.586,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			19,73%	19,73%		
Ocupação			80,27%	80,27%		

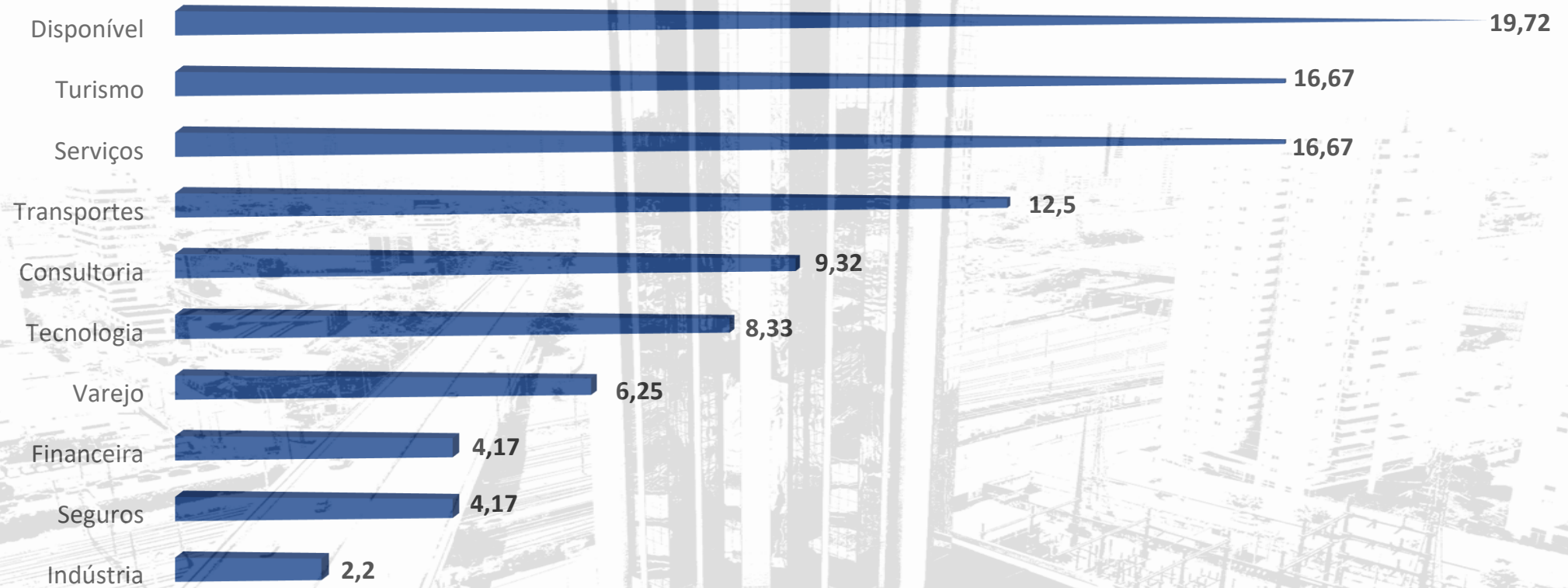
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2024

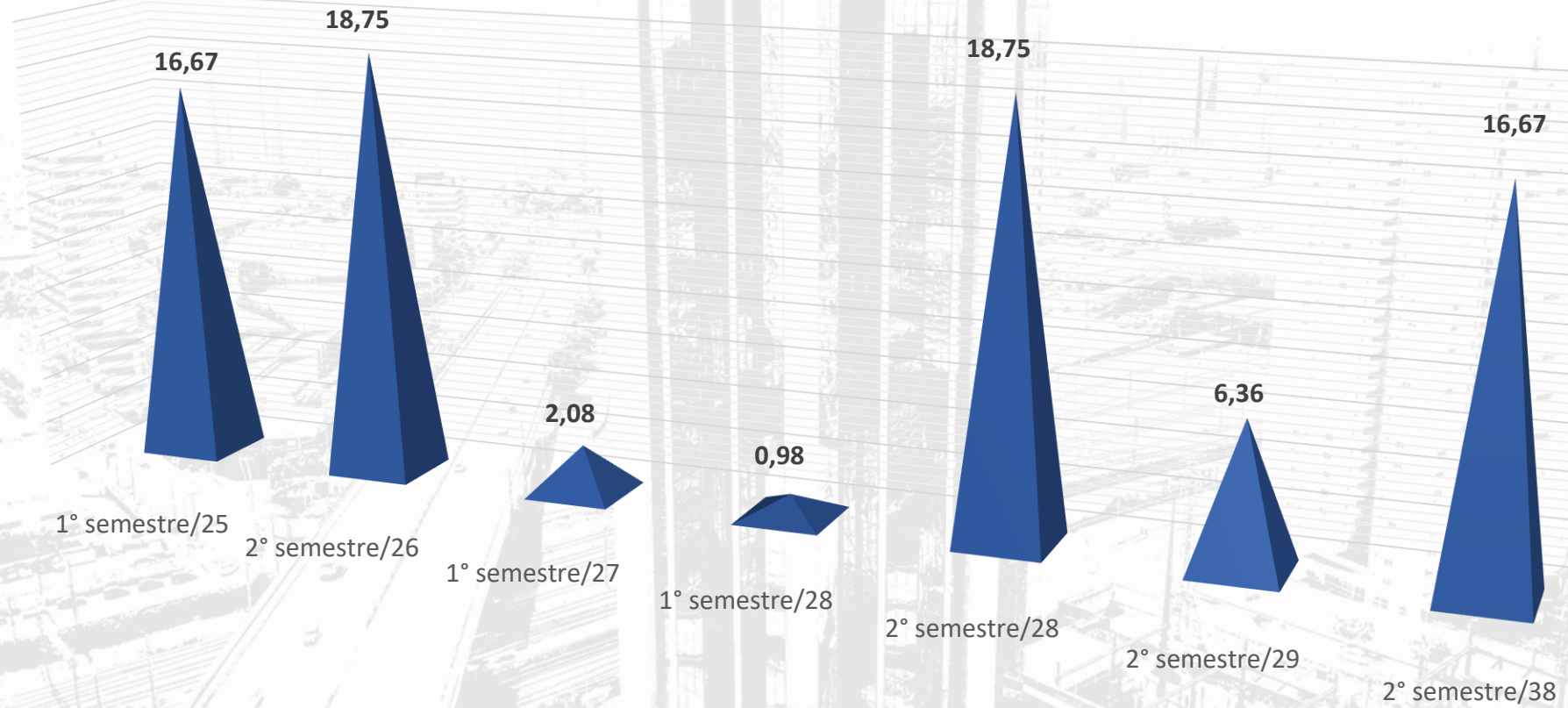
Taxa de Vacância e Taxa de Vacância Projetada



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição dezembro/24

Patrimônio Líquido: R\$ 58.842.429,43

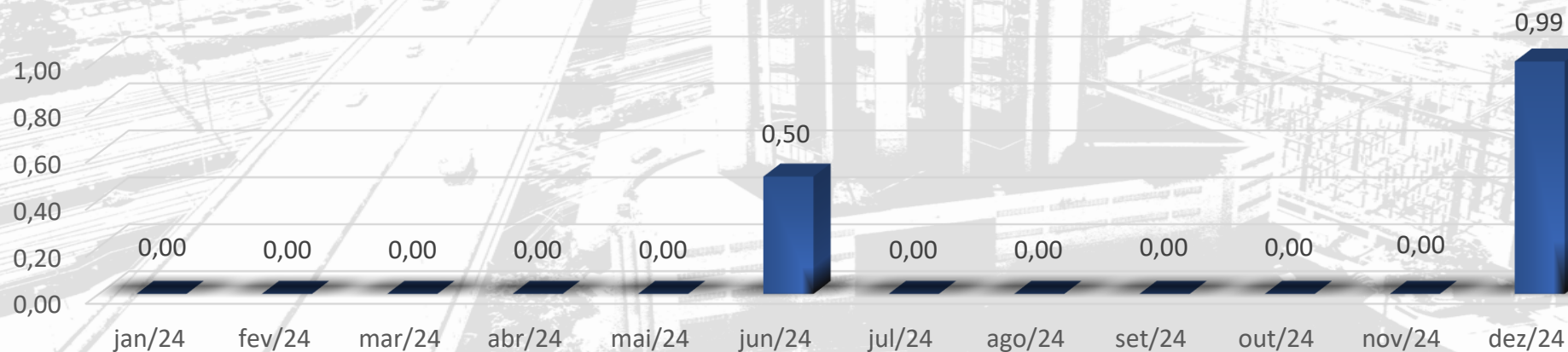
Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 115,8297

Variação da Cota do mês: -1,40%

Variação da Cota do mês antes da distribuição de rendimentos: -0,56%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/12/2024	50,99	50,99	50,99	50,99	50,99	2	101,98
04/12/2024	50,99	50,99	50,99	50,99	50,99	2	101,98
18/12/2024	50,99	50,99	50,99	50,99	50,99	1	50,99
27/12/2024	50,99	50,99	49,97	49,97	50,18	19	953,42

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
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%
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%
Total últimos 12 meses		-12,32%		2,92%		-0,83%	1,29%
DI				Selic			IFIX
Ano	13,15%			Ano	13,25%	12 meses	-5,89%
Mensal	1,03%			Mensal	1,04%	No mês	-0,67%

A posição de caixa em 31 de dezembro/24 é de R\$ 1.360.615,39 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.244.520,49	1.063.447,09
Receita de aluguel	215.107,32	2.799.711,46
Receita de Aplicação Financeira	10.812,16	105.829,93
Receita Total	225.919,48	2.905.541,39
Despesas de unidades não locadas	(53.730,49)	(1.686.942,63)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(38.893,21)	(187.517,25)
Taxa de administração	(10.755,37)	(140.902,54)
Despesas com taxas e impostos	(4.713,38)	(52.728,27)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(3.877,63)	(8.073,85)
Despesas de manutenção e conservação	-	(44.542,95)
Despesa Total	(111.970,08)	(2.120.707,49)
Distribuição de rendimentos	-	(487.665,60)
Outros valores não operacionais	2.145,50	-
Saldo de caixa final dos períodos	1.360.615,39	1.360.615,39

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2024

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

DEZEMBRO DE 2024

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

Metodologia

Para a determinação do valor justo do ativo Memorial Office, um 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 à 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

DEZEMBRO DE 2024

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
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato