

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 – MARÇO 2025



Com a ocupação das últimas unidades conforme abaixo, o imóvel terminou o mês de março/25 com 100% de ocupação.

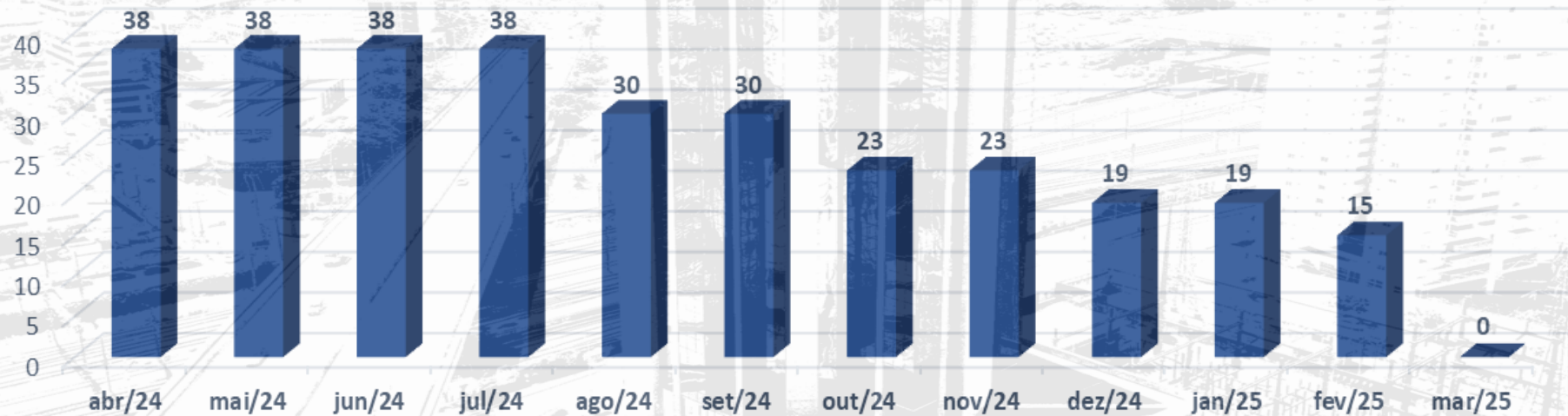
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Locação/desocupação futura (m²)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
21 a 24	8°	546	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
31 a 34	9°	546	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
161 e 164	22°	258	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
242	30°	144	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
Área Total para Locação			0,00		
Área total do empreendimento			13.104,00		
Vacância:			0,00%		
Ocupação			100,00%		

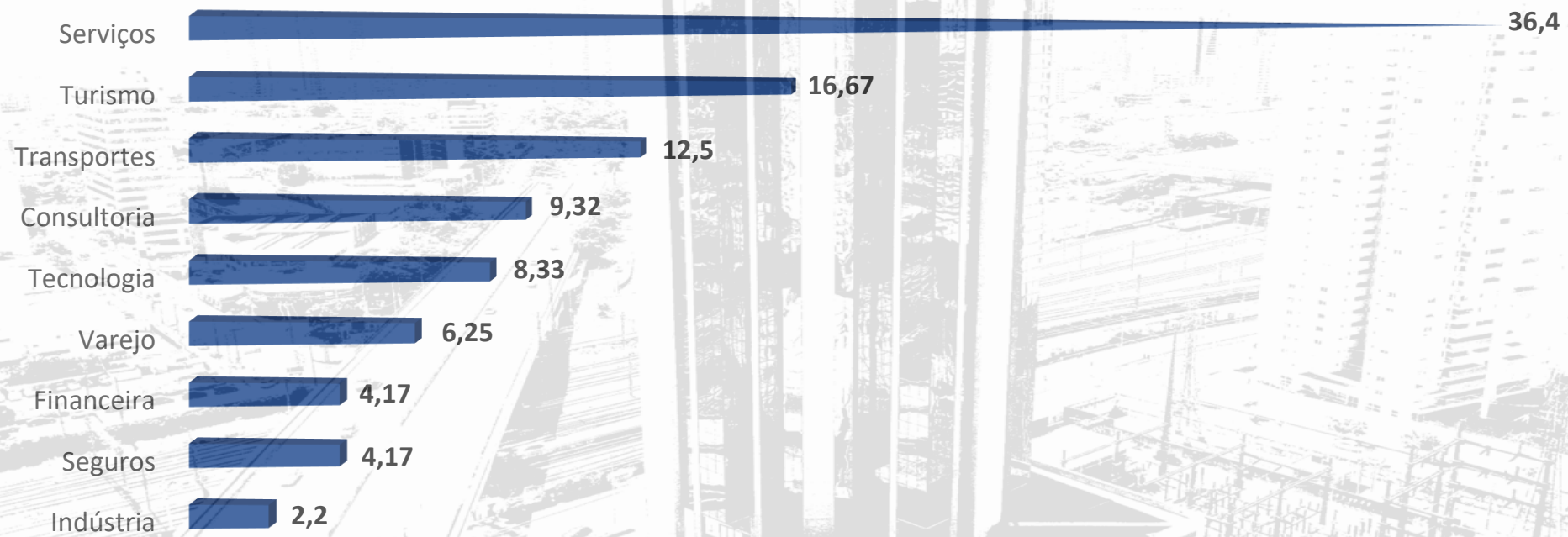
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2025

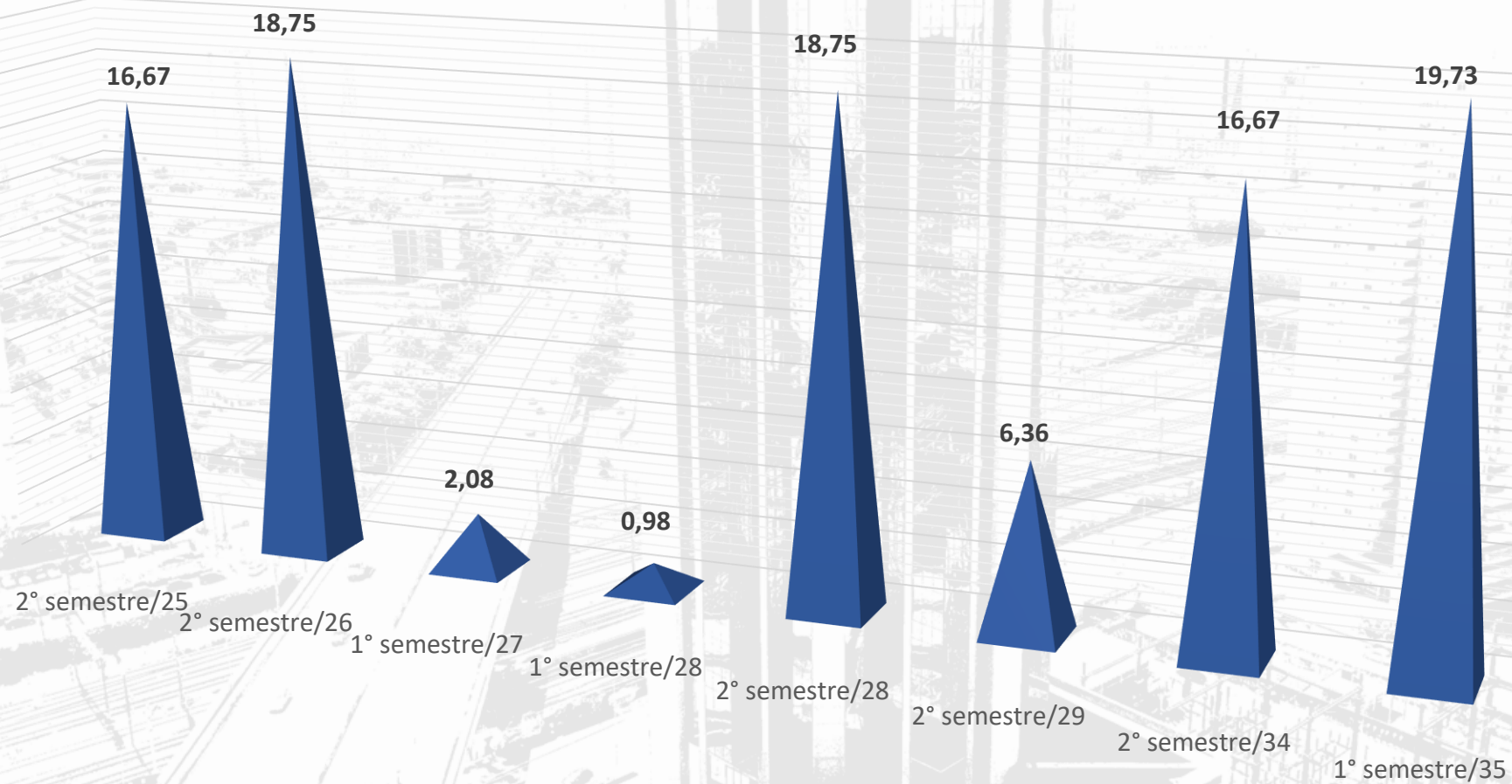
Taxa de Vacância Últimos 12 meses



Percentual de Ocupação % (por segmento)



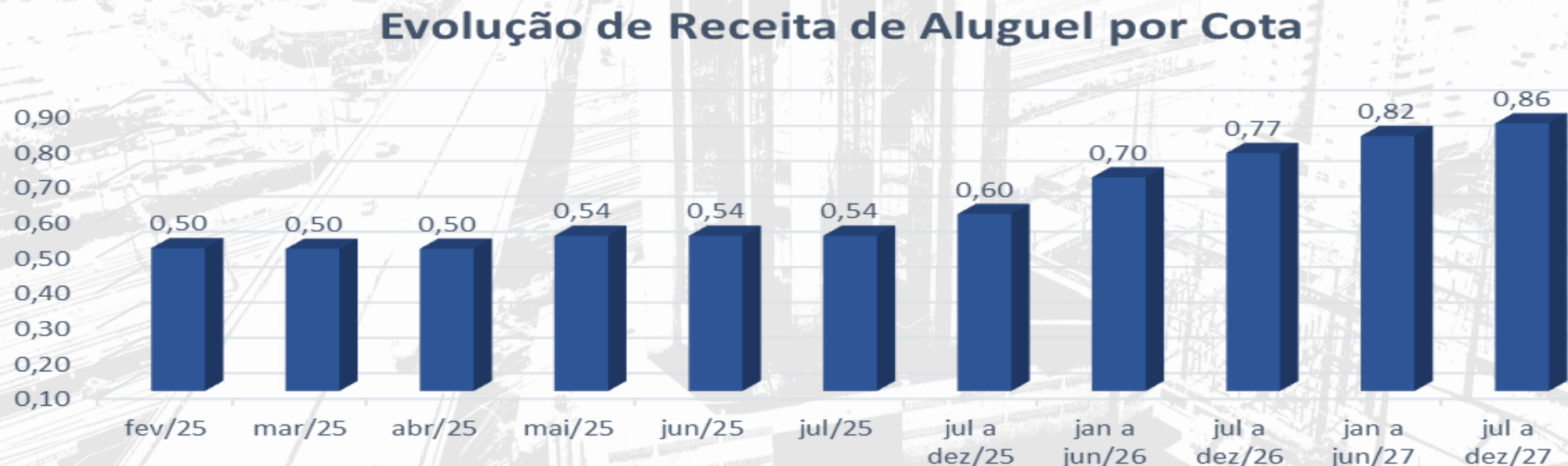
Cronograma Vencimentos de Contratos %



Visando trazer maior previsibilidade aos Investidores do Fundo, abaixo segue o gráfico de evolução da receita de locação em decorrência das locações realizadas as quais tornaram o ativo 100% ocupado. Cabe alertar sobre as premissas adotadas para projeção bem como algumas observações como segue:

- por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- estamos considerando a hipótese de renovação e manutenção dos contratos de locação; ou seja, não estamos considerando eventuais rescisões de contratos.
- a evolução da receita leva em consideração os termos de descontos e carências ao longo do período, porém, não estamos considerando a aplicação da correção pelos índices de IGP-M e IPCA. Cabe informar que do total do ABL, 63,6% são reajustados pelo IGP-M e 36,40% pelo IPCA.
- os impactos mencionados nos períodos iniciais constante do Fato Relevante publicado em 14/03/25 estão relacionados às despesas de IPTU e condomínio que serão assumidas pelo locatário e não mais pelo Fundo, portanto, apesar do impacto positivo do caixa, não tem relação com acréscimo na receita conforme demonstrado no gráfico abaixo.
- a projeção de receita operacional considera somente o recebimento dos aluguéis e não pode representar projeção de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa no momento de sua realização. Além disso, o resultado operacional futuro considera outras variáveis que são imensuráveis e imprevisíveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, eventuais renegociações as quais podem resultar em aumento ou redução dos preços de locação a depender das condições do mercado, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

Nos períodos semestrais informados no gráfico abaixo, exemplo: jul a dez/25, o impacto na receita é mensal, ou seja, é R\$ 0,60 por cota para cada mês.



Informações Contábeis – Posição março/25

Patrimônio Líquido: R\$ 58.921.632,50

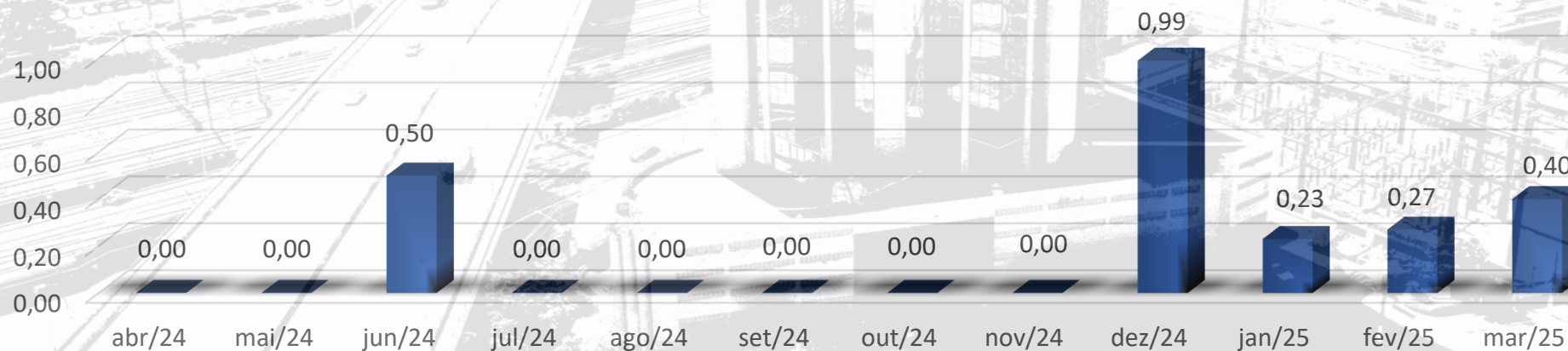
Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 115,9856

Variação da Cota do mês: 0,00%

Variação da Cota do mês antes da distribuição de rendimentos: 0,34%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
18/03/2025	37,50	50,38	37,50	37,77	37,64	2.437	91.728,68
19/03/2025	37,75	37,75	37,75	37,75	37,75	1	37,75
20/03/2025	45,29	45,29	45,29	45,29	45,29	51	2.309,79
21/03/2025	45,28	45,28	45,23	45,25	45,24	10	452,40
26/03/2025	45,25	59,98	45,25	59,98	59,07	81	4.784,67
27/03/2025	59,92	60,63	59,92	60,00	60,13	89	5.351,57
28/03/2025	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	30	1.800,00
31/03/2025	62,09	62,10	60,00	60,00	60,64	36	2.183,04

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
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%
jan-25	R\$ 36,03	-27,90%	0,23	0,64%	R\$ 115,96	0,11%	0,20%
fev-25	R\$ 35,17	-2,39%	0,27	0,77%	R\$ 115,99	0,02%	0,23%
mar-25	R\$ 60,00	70,60%	0,40	0,67%	R\$ 115,98	-0,01%	0,34%
Total últimos 12 meses		-13,08%		5,07%		-1,00%	2,07%
	DI			Selic			IFIX
Ano	14,15%		Ano	14,25%		12 meses	-2,79%
Mensal	1,11%		Mensal	1,12%		No mês	6,14%

A posição de caixa em 31 de março/25 é de R\$ 1.046.984,11 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.002.614,45	1.360.615,39
Receita de aluguel	255.171,90	751.352,08
Receita de Aplicação Financeira	9.370,84	30.476,99
Receita de Juros e multa	19,50	19,50
Receita Total	264.562,24	781.848,57
Despesas de unidades não locadas	(42.515,46)	(196.471,70)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(25.322,09)	(84.761,36)
Taxa de administração	(12.758,60)	(37.567,61)
Despesas com taxas e impostos	(2.750,29)	(9.258,73)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(405,72)	(1.227,14)
Despesas de manutenção e conservação	-	(2.803,00)
Despesa Total	(83.752,16)	(332.089,54)
Distribuição de rendimentos	(137.162,16)	(756.931,92)
IRRF sobre distribuição	0,92	28,98
Outros valores não operacionais	720,82	(6.487,37)
Saldo de caixa final dos períodos	1.046.984,11	1.046.984,11

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2025

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

MARÇO DE 2025

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

MARÇO DE 2025

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