

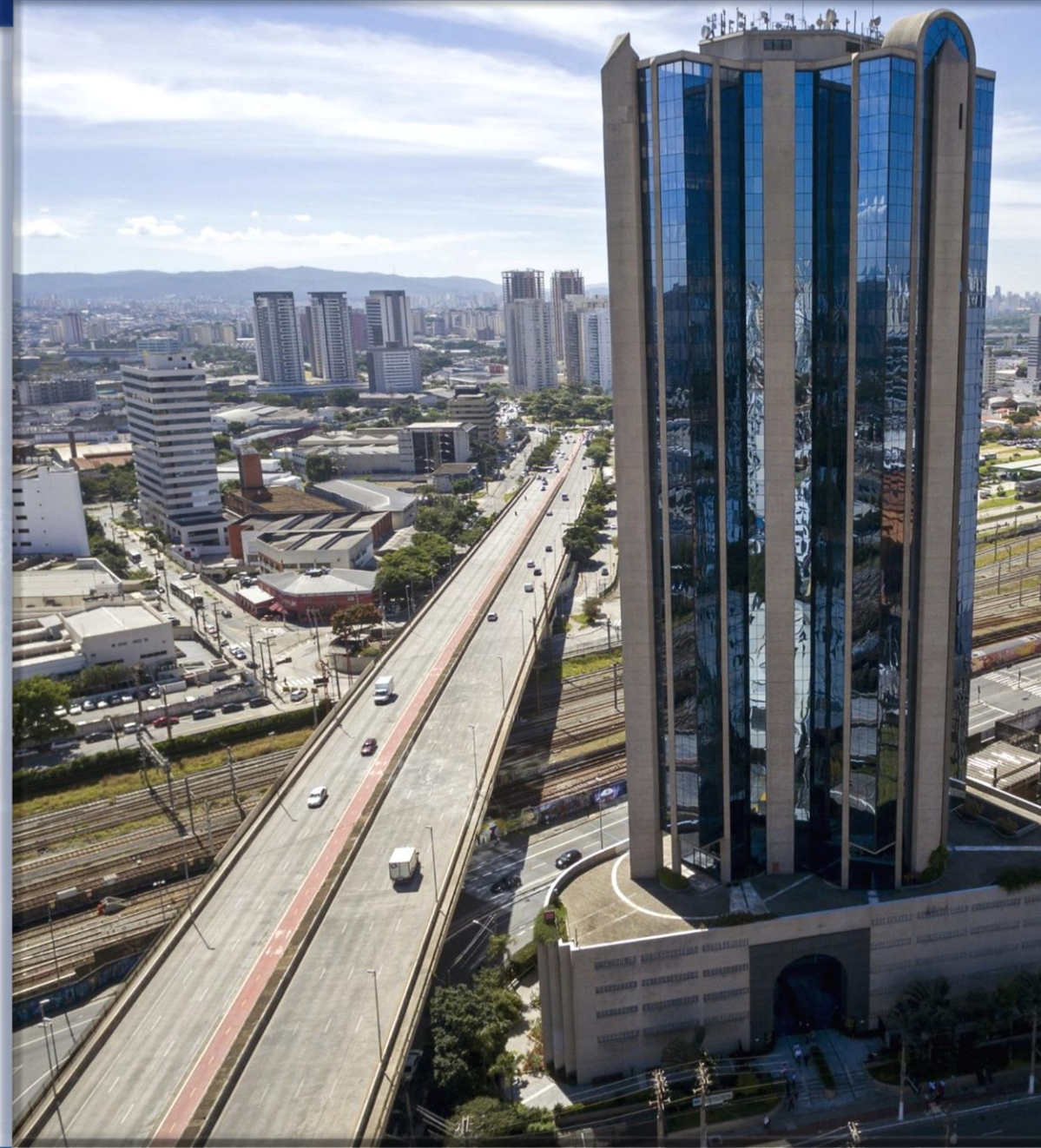
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 – ABRIL 2025



Processo de Locação/Devolução

Recebemos em maio/25 notificação da Locatária que ocupa o 15º pavimento com área de 546m², comunicando que irá rescindir o contrato de locação por meio da devolução do imóvel em 11/11/25. A locatária deverá pagar a multa rescisória proporcional de 3 (três) alugueres. O decréscimo no fluxo de caixa, a partir de nov/25, será de R\$ 0,08/por cota. Cabe informar que, recentemente a locatária, que alugou o 15º pavimento em 11/10/24 com prazo de 5 (cinco) anos, procurou a administradora para negociar uma expansão no empreendimento de mais um andar, ocorre que o pavimento no qual estava interessada foi alugado por outra locatária que inclusive alugou outros pavimentos o que resultou na ocupação de 100% do imóvel. Procurada pela administradora, a empresa respondeu que pela impossibilidade de expansão no empreendimento, decidiu transferir sua operação para outro imóvel de forma a consolidar sua ocupação em um único ativo. Já estamos trabalhando na prospecção de outras empresas para o imóvel, inclusive, já existe uma locatária que se mostrou interessada no pavimento, no entanto, ainda não há qualquer negociação em andamento.

A locatária que ocupava os conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º pavimento perfazendo uma 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. Tendo em vista que, as benfeitorias e instalações deixadas no imóvel estão em boas condições, o Locador concordou em aceitar as mesmas. 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.

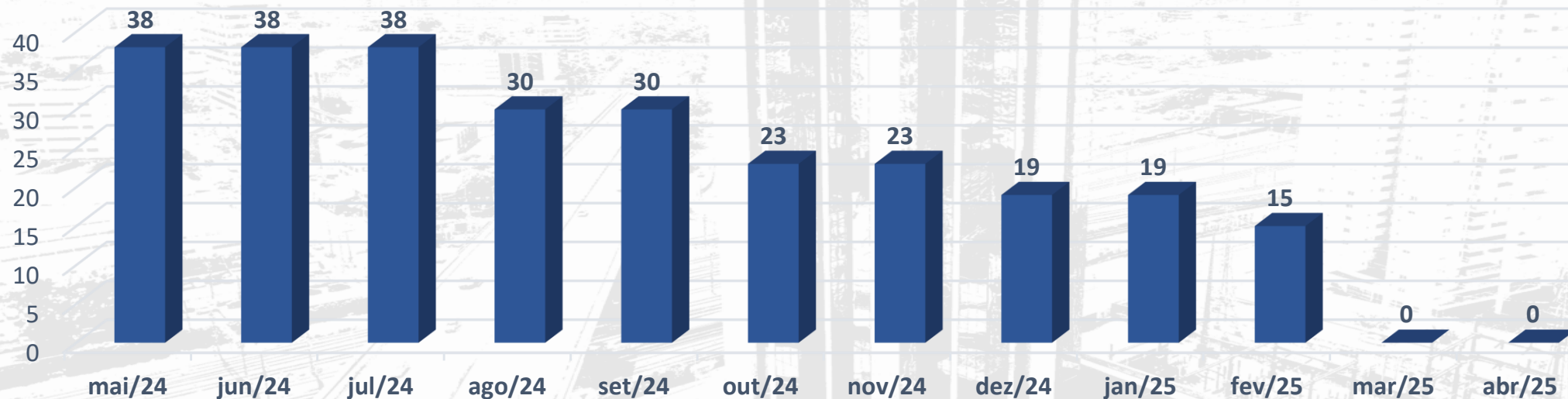
Processo de Venda do Ativo

Em 13 de maio de 2025, a administradora informou por meio de Fato Relevante publicado ao mercado, o recebimento, através de cotista que detêm 66% das cotas emitidas, de uma proposta por empresa interessada na aquisição de 100% do Edifício Memorial Office. Dentre os itens de liberação, além da venda do ativo, estão a substituição do administrador e contratação da gestora, a liquidação do Fundo e demais procedimentos de resgate de cotas e a aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos decorrentes da AGE. Como informação complementar sobre o negócio, a administradora publicou um novo Fato Relevante em 15 de maio de 2025. A íntegra dos Fatos Relevantes contendo maiores detalhes da operação, bem como maiores informações sobre os procedimentos operacionais estão disponíveis no site do administrador <https://www.coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/memorial>. Por fim, nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos no Tel. 11 3035-4143 ou através do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

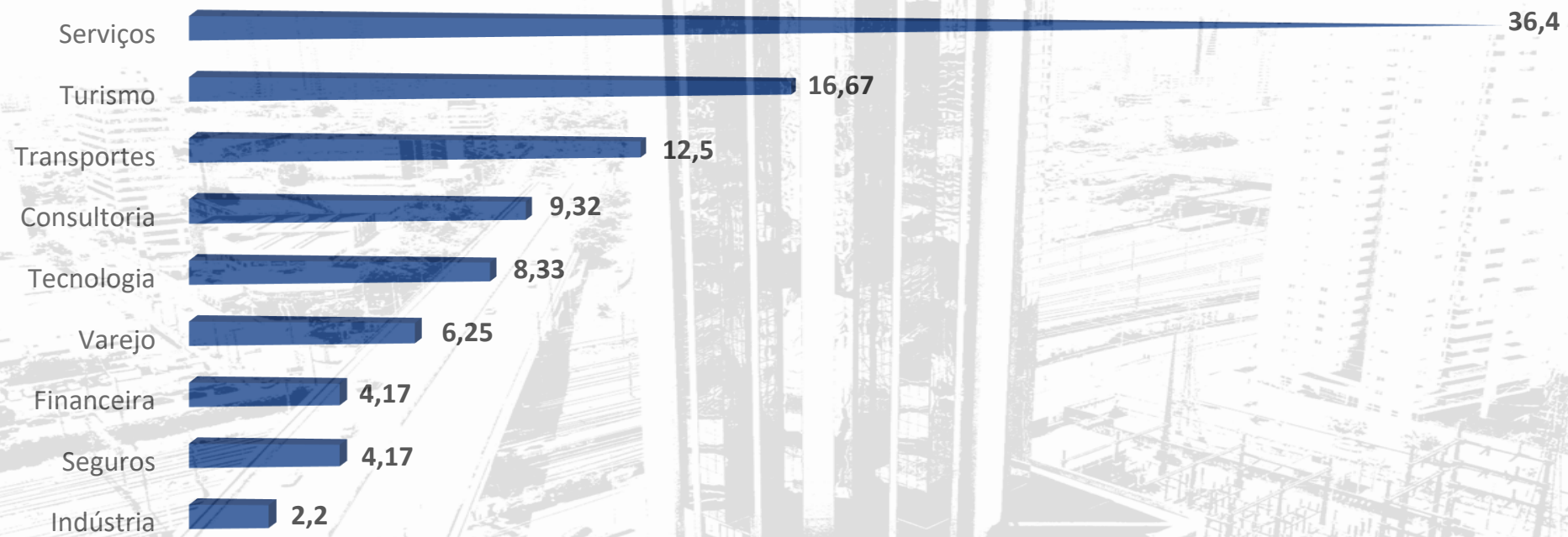
ABRIL DE 2025

Taxa de Vacância Últimos 12 meses



Conforme observado acima, atualmente o imóvel está 100% ocupado, no entanto, conforme informado no slide anterior, a partir de nov/25 , com a devolução do 15º pavimento, o imóvel passará a ter uma ocupação de 95,83%.

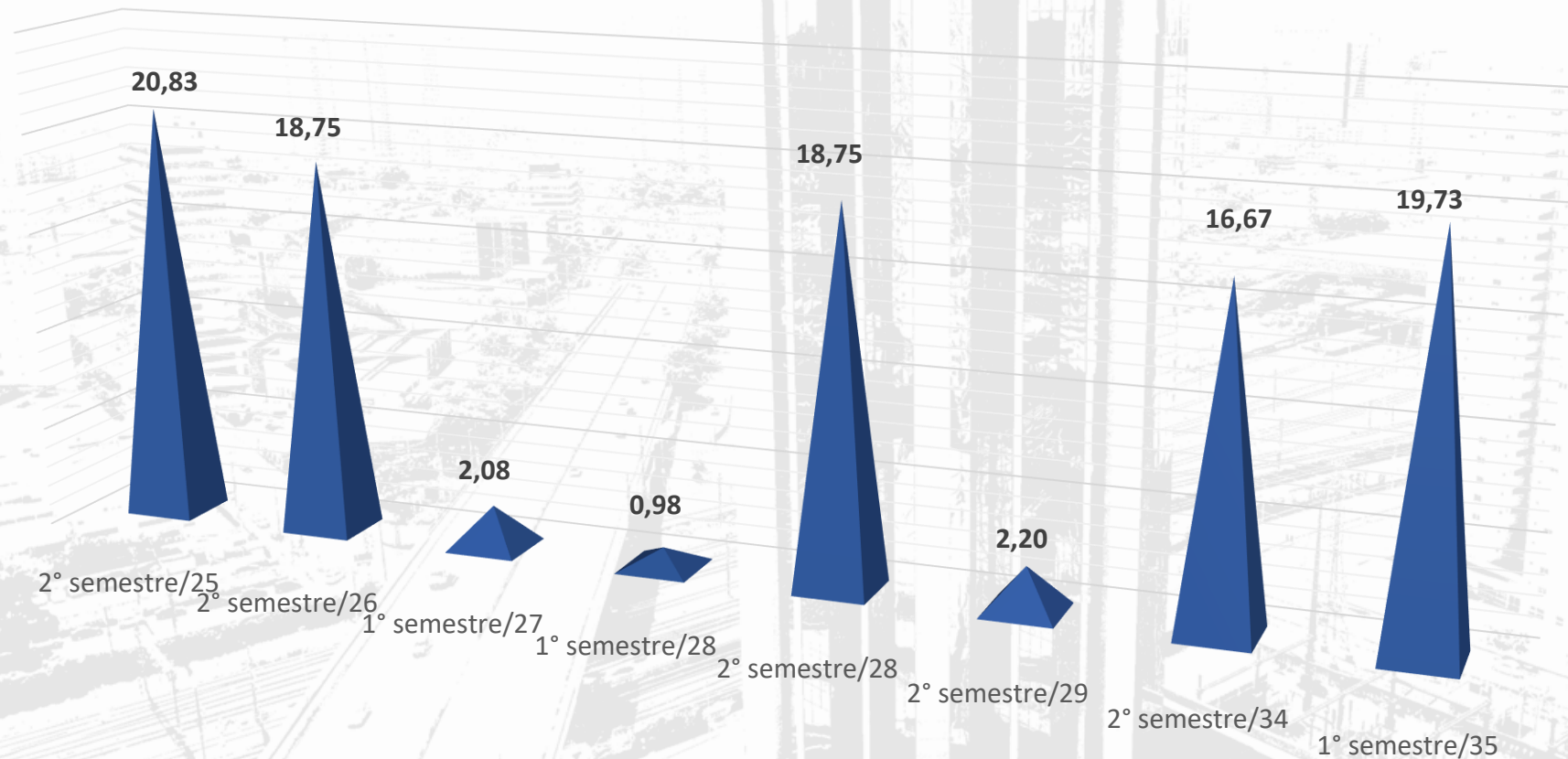
Percentual de Ocupação % (por segmento)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 2025

Cronograma Vencimentos de Contratos %

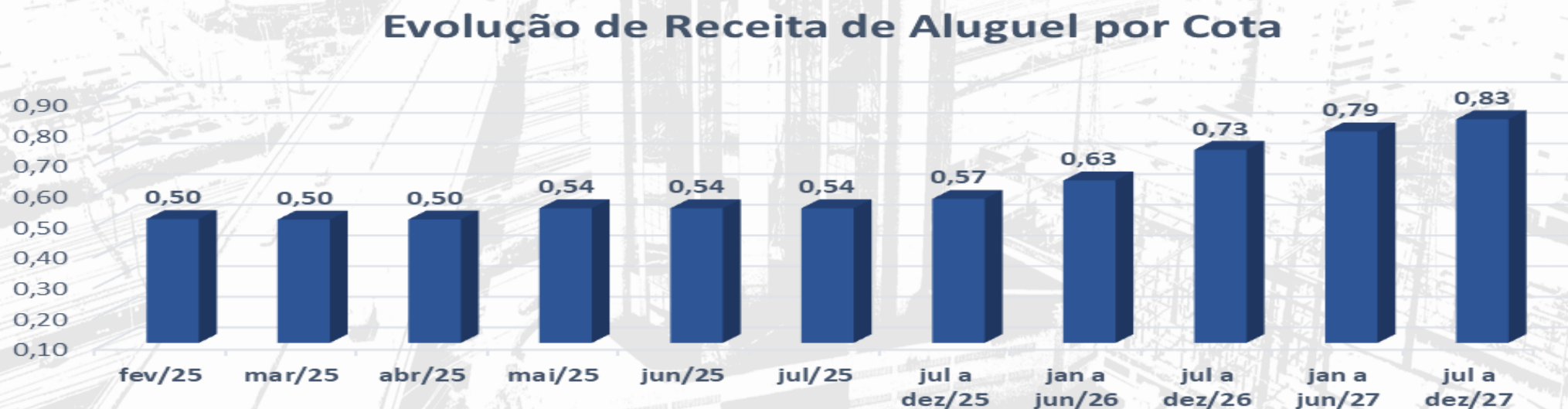


Conforme informado nos slides 2 e 3 anteriores, a partir de nov/25, com a devolução do 15º pavimento em 11/11/25, o vencimento deste contrato foi reclassificado para 2º semestre de 2025.

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 exceto a devolução do 15º pavimento conforme mencionado no slide 2 do presente relatório.
- 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 abril/25

Patrimônio Líquido: R\$ 58.933.786,73

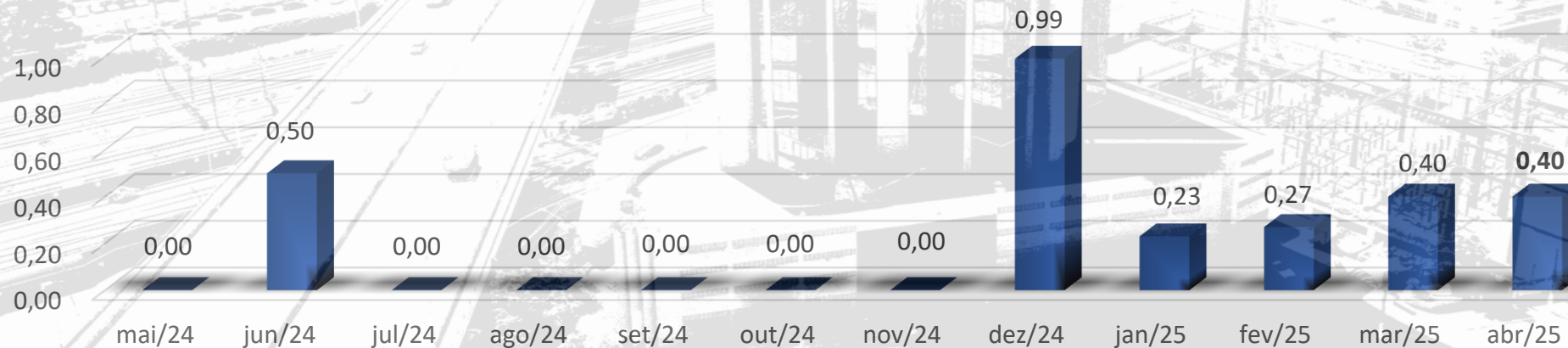
Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 116,0095

Variação da Cota do mês: 0,02%

Variação da Cota do mês antes da distribuição de rendimentos: 0,32%

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



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 2025

Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/04/2025	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	3.505	210.300,00
02/04/2025	60,00	67,85	60,00	67,85	60,01	5.002	300.185,63
03/04/2025	60,01	68,00	60,01	68,00	67,99	80.265	5.458.004,02
07/04/2025	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	100	6.800,00
08/04/2025	68,00	68,00	68,00	68,00	68,00	18.488	1.257.184,00
09/04/2025	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	1	65,00
22/04/2025	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	310	20.150,00
29/04/2025	65,01	65,01	65,00	65,00	65,00	429	27.885,01

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 225

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
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%
abr-25	R\$ 65,00	8,33%	0,40	0,62%	R\$ 116,01	0,03%	0,34%
Total últimos 12 meses		16,03%		5,72%		-1,03%	2,43%
DI			Selic			IFIX	
Ano	14,65%		Ano	14,75%		12 meses	0,91%
Mensal	1,15%		Mensal	1,15%		No mês	3,01%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 2025

A posição de caixa em 30 de abril /25 é de R\$ 1.070.819,25 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.046.984,11	1.360.615,39
Receita de aluguel	255.486,08	1.006.838,17
Receita de Aplicação Financeira	10.625,21	41.102,20
Receita de Juros e multa	14,75	34,25
Receita Total	266.126,04	1.047.974,62
Despesas de unidades não locadas	(3.124,70)	(199.596,40)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(13.922,38)	(98.683,74)
Taxa de administração	(12.774,30)	(50.341,91)
Despesas com taxas e impostos	(3.421,57)	(12.657,53)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(6.568,57)	(7.795,71)
Despesas de manutenção e conservação	-	(2.803,00)
Despesa Total	(39.811,52)	(371.878,29)
Distribuição de rendimentos	(203.203,20)	(960.135,12)
IRRF sobre distribuição	2,99	9,20
Outros valores não operacionais	720,82	(5.766,55)
Saldo de caixa final dos períodos	1.070.819,25	1.070.819,25

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL 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

ABRIL 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, 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 para o 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

ABRIL 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