

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 – JANEIRO 2025



Processo de locação

Em janeiro tivemos três empresas visitando o empreendimento interessadas em áreas de 546m².

A negociação para locação de metade de um pavimento correspondendo a 273m² com Locatária que ocupa uma área de 2.184m² avançou, porém, a empresa optou por locar o pavimento inteiro, em vez de metade, o que corresponde a área de 546m² localizado no 10º pavimento. O contrato foi formalizado com prazo de 10 anos e vigência a partir de 06/02/2025. O Acréscimo no fluxo de caixa a partir de fevereiro/25 será R\$ 0,04 por cota. Após o período de carência e pagamento de comissão, o impacto total no fluxo de caixa ocorrerá em junho/26 e será de R\$ 0,06 por cota.

Estamos em negociação para locação do 7º pavimento correspondente a 546m² com empresa ocupante do 15º pavimento que pretende expandir sua operação no empreendimento. A negociação encontra-se em fase de discussão das condições comerciais.

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

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.

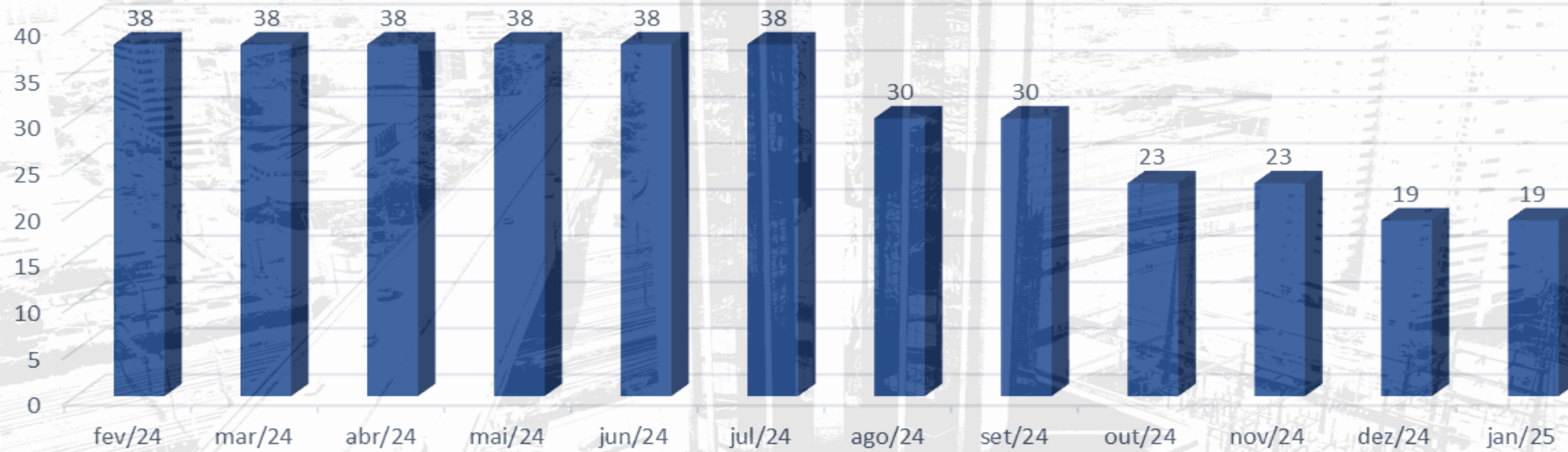
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação/desocupação futura (m ²)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	Em proposta comercial	Disponível
21 a 24	8°	546	546	546		Disponível
31 a 34	9°	546	546	546	-	Disponível
41 a 44	10°	546	546	-	Formalização do contrato	06/02/2025
161 e 164	22°	258	258	258	-	Disponível
242	30°	144	144	144	-	Disponível
Área Total para Locação			2.586,00	2.040,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			19,73%	15,57%		
Ocupação			80,27%	84,43%		

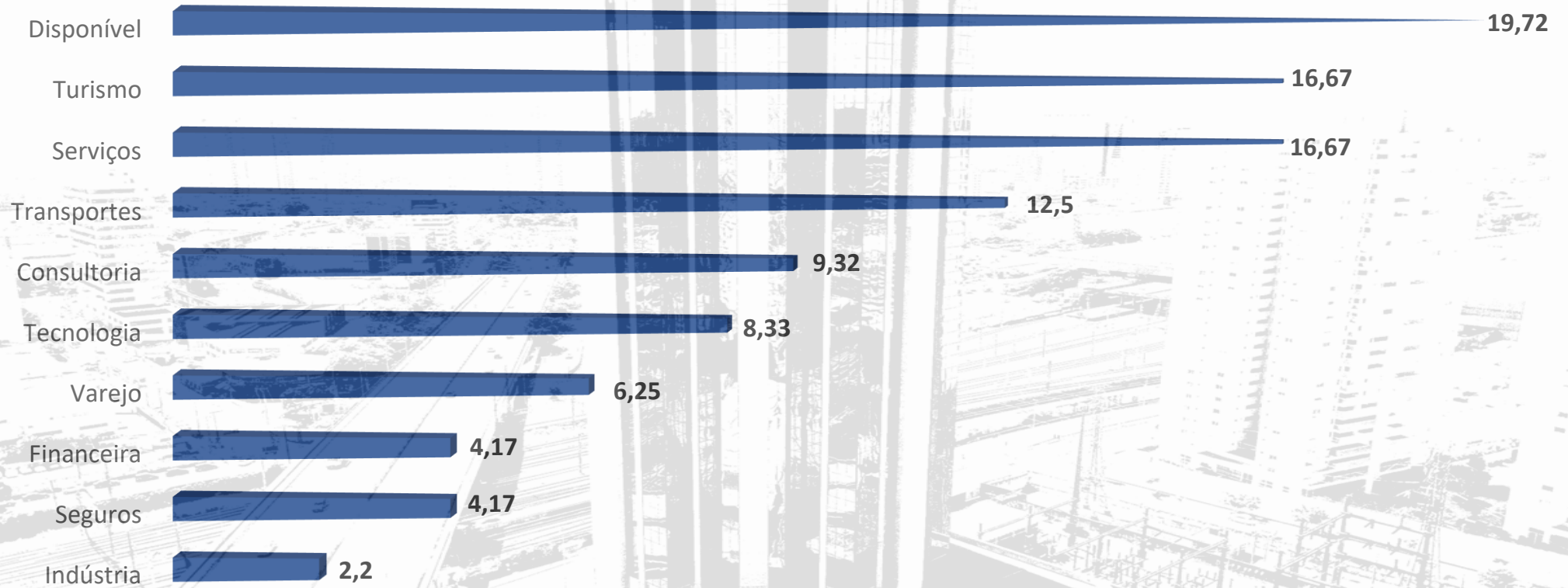
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO DE 2025

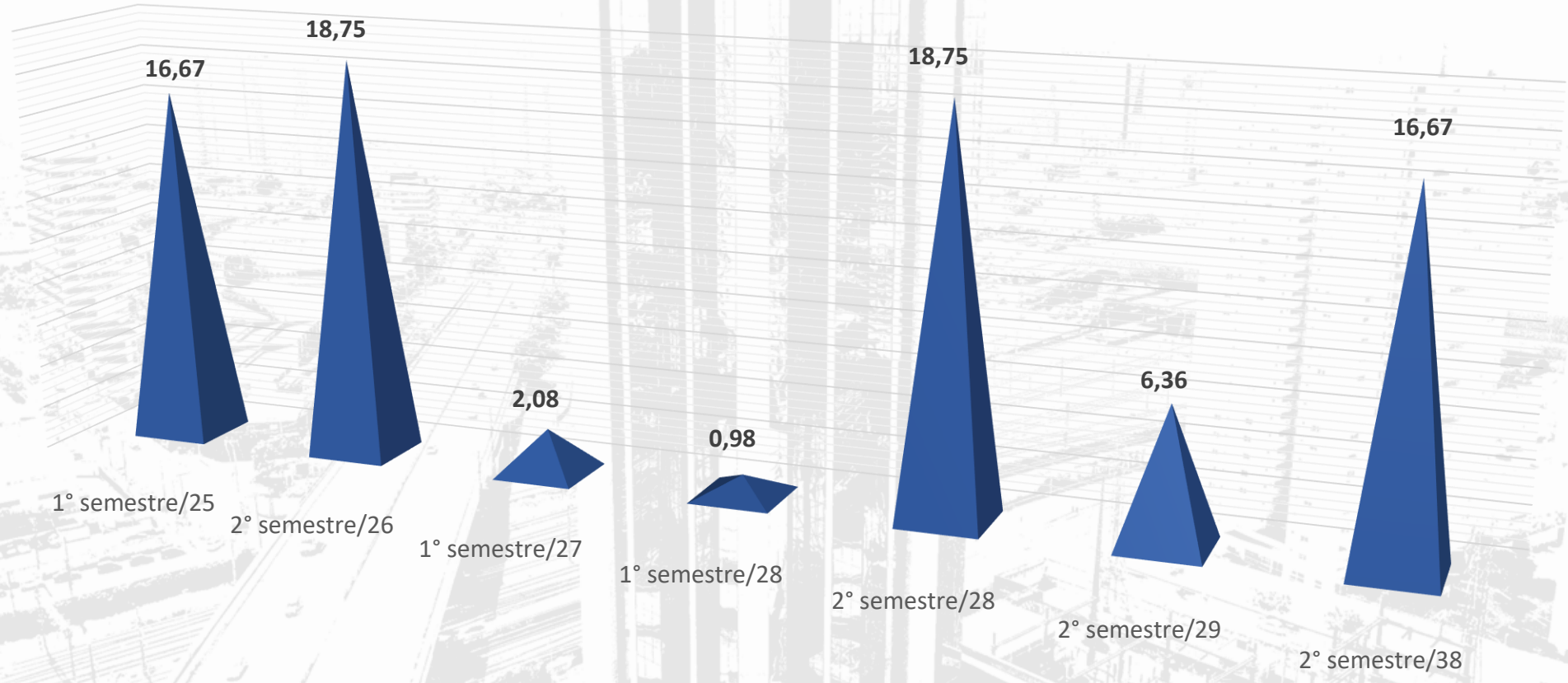
Taxa de Vacância e Taxa de Vacância Projetada



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição janeiro/25

Patrimônio Líquido: R\$ 58.909.591,29

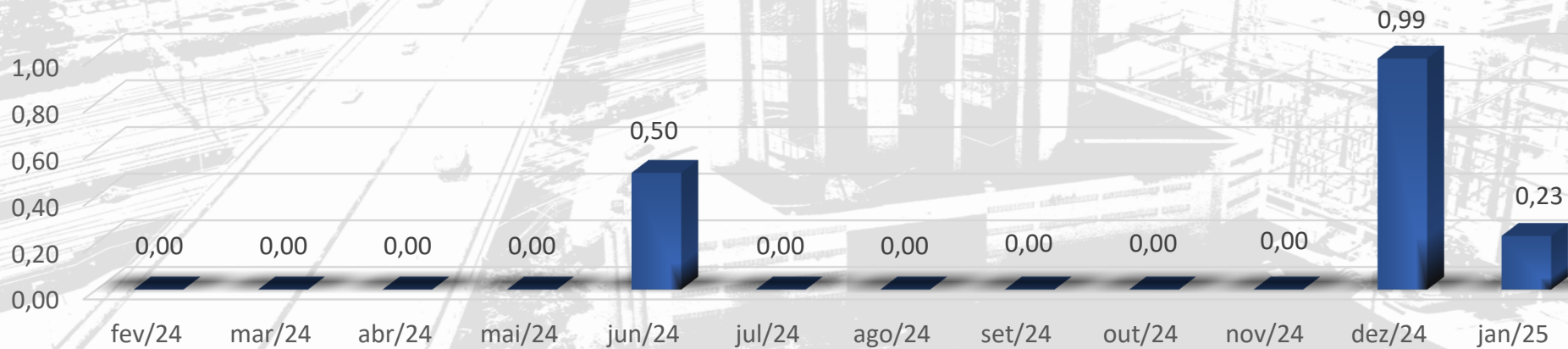
Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 115,9619

Variação da Cota do mês: 0,11%

Variação da Cota do mês antes da distribuição de rendimentos: 0,31%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
08/01/2025	39,99	40,00	39,99	40,00	39,99	9	359,91
10/01/2025	40,00	40,00	40,00	40,00	50,99	2	101,98
13/01/2025	36,40	38,66	36,03	36,03	50,99	1	50,99
14/01/2025	36,40	36,40	36,03	36,10	50,18	19	953,42
16/01/2025	36,11	36,11	36,10	36,10	50,18	19	953,42
22/01/2025	36,04	36,04	36,04	36,04	50,18	19	953,42
23/01/2025	36,04	36,04	36,04	36,04	50,18	19	953,42
27/01/2025	36,03	36,03	36,03	36,03	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
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%
jan-25	R\$ 36,03	-27,90%	0,23	0,64%	R\$ 115,96	0,11%	0,20%
Total últimos 12 meses		-40,93%		3,58%		-0,90%	1,49%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,15%		Ano	13,25%		12 meses	-9,39%
Mensal	1,03%		Mensal	1,04%		No mês	-3,07%

A posição de caixa em 31 de janeiro/25 é de R\$ 997.250,93 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.360.615,39	1.360.615,39
Receita de aluguel	239.969,24	239.969,24
Receita de Aplicação Financeira	11.852,57	11.852,57
Receita Total	<u>251.821,81</u>	<u>251.821,81</u>
Despesas de unidades não locadas	(70.976,64)	(70.976,64)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(23.514,27)	(23.514,27)
Taxa de administração	(11.998,46)	(11.998,46)
Despesas de manutenção e conservação	(2.803,00)	(2.803,00)
Despesas com taxas e impostos	(2.579,03)	(2.579,03)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(409,72)	(409,72)
Despesa Total	<u>(112.281,12)</u>	<u>(112.281,12)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(502.927,92)</u>	<u>(502.927,92)</u>
IRRF sobre distribuição	<u>22,77</u>	<u>22,77</u>
Saldo de caixa final dos períodos	997.250,93	997.250,93

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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