

FII Memorial Office Responsabilidade Ltda

FMOF11



OUTUBRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

INFORMAÇÕES GERAIS

3

PRINCIPAIS DESTAQUES

4

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

6

DOCUMENTOS

7



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 47,57

COTA DE MERCADO

R\$ 38,16

VALOR DE MERCADO

R\$ 19,4 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

317

QUANTIDADE DE COTAS

508.008

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Março de 1997

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

R\$ 15.000,00 mensais

TAXA DE PERFORMANCE

1% sobre o valor de venda do Imóvel

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

FMOF11

TIPO ANBIMA

Tijolo Renda Gestão Definida – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 01º de julho de 2025, o FII Memorial Office Responsabilidade Limitada ("Fundo") aprovou, entre outras matérias, a transferência da administração e gestão do Fundo para a Hedge Investments com efeitos a partir da abertura dos mercados do dia 01º de agosto 2025.

A Hedge deu sequência no processo de venda da totalidade do Edifício Memorial Office Building ("Imóvel"), situado na Rua Júlio Gonzáles nº 132, Barra Funda, na Capital do Estado de São Paulo, cuja aprovação também ocorreu na AGE.

O Fundo concluiu em 10 de outubro de 2025 a alienação da totalidade do Imóvel, por meio da assinatura da Escritura de Compra e Venda ("Escritura"), pelo valor total de R\$ 44.500.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), sendo devido pelo Fundo, a título de corretagem, o valor equivalente a 2% (dois por cento) do Preço, de acordo com o seguinte fluxo financeiro:

- (i) R\$ 24.475.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais) recebidos no ato da assinatura da Escritura, com a respectiva transferência da propriedade e posse direta e/ou indireta, conforme o caso, do Imóvel;
- (ii) R\$ 10.012.500,00 (dez milhões, doze mil e quinhentos reais) a ser recebido em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da Escritura, sendo este valor corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da Escritura; e
- (iii) R\$ 10.012.500,00 (dez milhões, doze mil e quinhentos reais) a ser recebido em 730 (setecentos e trinta dias) contados da Escritura, sendo este valor corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da Escritura.

Conforme publicado em Fato Relevante de 17 de outubro de 2025, o Fundo comunicou a realização de uma amortização parcial de cotas, realizada em 11 de novembro de 2025, no montante de R\$ 16.611.861,60 (dezesesseis milhões, seiscentos e onze mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta centavos), equivalente ao valor bruto de R\$ 32,70 (trinta e dois reais e setenta centavos) por cota, aos detentores de cotas em 17 de outubro de 2025.

O montante amortizado considera a retenção de aproximadamente R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) no caixa do Fundo, compostos pelos valores correspondentes às despesas que previstas ao longo dos próximos doze meses, até o pagamento da segunda parcela, bem como provisão para possíveis contingências identificadas no âmbito das auditorias realizadas pelo comprador do imóvel e que deverão ser resolvidas até o pagamento da última parcela.

A transação contou com intermediação imobiliária, resultando em um valor líquido de venda de R\$ 43.610.000,00. Os custos relacionados à aquisição e as benfeitorias realizadas no imóvel ao longo do período totalizavam, na data da venda, R\$ 34.746.848,57.

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 8,30 por cota como rendimento com pagamento em 23 de outubro de 2025, aos detentores de cotas em 16 de outubro de 2025.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.



FMOF11	outubro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	678.059	1,33	1.687.453	3,32
Receitas de Locação	304.754	0,60	1.314.148	2,59
Receitas de Áreas Comuns	373.305	0,73	373.305	0,73
Outras Receitas	141.940	0,28	155.174	0,31
Fundos de Renda Fixa	141.940	0,28	155.174	0,31
Total de Receitas	819.999	1,61	1.842.626	3,63
Despesas Operacionais	(264.774)	(0,52)	(438.224)	(0,86)
Despesas Imobiliárias	(36.188)	(0,07)	(97.093)	(0,19)
Total de Despesas	(300.962)	(0,59)	(535.316)	(1,05)
Resultado Operacional	519.037	1,02	1.307.310	2,57
Lucro Operações	4.474.233	8,81	4.474.233	8,81
Imóveis - Ganho de Capital	4.474.233	8,81	4.474.233	8,81
Resultado Total	4.993.270	9,83	5.781.543	11,38
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento FMOF	4.216.466	8,30	4.861.637	9,57

Receitas de Locação: provenientes da exploração comercial dos imóveis de propriedade do Fundo, notadamente via contratos de locação; esta conta considera o aluguel efetivamente recebido, incluindo eventuais descontos, diferimentos, atrasos, recuperações de inadimplência, adiantamentos, juros e multas, sejam por atraso ou por inadimplemento contratual. Receitas de Áreas Comuns: proveniente da exploração comercial de áreas de uso comum dos edifícios de propriedade do Fundo, tais como estacionamento, restaurantes e cafés, locação de espaços, auditório, antenas, entre outros. Complemento de Renda: recebimento de complemento de renda por parte do vendedor do Ed. Morumbi, cujo saldo foi completamente consumido até o mês de julho de 2022. Fundo de Renda Fixa: rendimento líquido de impostos auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em fundos de renda fixa. Rendimento LCI: rendimento auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em LCI. Despesas do Fundo: despesas operacionais relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, consultoria imobiliária, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros. Despesas Imobiliárias: despesas relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios, e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **17 de outubro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 01.633.741/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 11 de junho de 2025, a Administradora procederá a uma amortização parcial de cotas em 11 de novembro de 2025, no montante de R\$ 16.611.861,60 (dezesesseis milhões, seiscentos e onze mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta centavos), equivalente ao valor bruto de R\$ 32,70 (trinta e dois reais e setenta centavos) por cota, aos detentores de cotas na presente data. O montante amortizado considera a retenção de aproximadamente R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) no caixa do Fundo, compostos pelos valores correspondentes às despesas que incorrerá ao longo dos próximos doze meses, até o pagamento da segunda parcela, bem como provisão para possíveis contingências identificadas no âmbito das auditorias realizadas pelo comprador do imóvel e que deverão ser resolvidas até o pagamento da última parcela. Os valores pagos a título de amortização estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor ("Rendimento Tributável"). No presente caso, Rendimento Tributável é a diferença positiva entre (i) o valor da amortização por cota de R\$ 32,70 (trinta e dois reais e setenta centavos) e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor, multiplicado pela proporção do patrimônio do Fundo amortizado, de 40,95702955% ("Devolução de Principal").

Em **10 de outubro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 01.633.741/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 1º de julho de 2025, o Fundo concluiu nesta data a alienação da totalidade do Edifício Memorial Office Building, situado na Rua Júlio Gonzáles nº 132, Barra Funda, na Capital do Estado de São Paulo, por meio da assinatura da Escritura de Compra e Venda, pelo valor total de R\$ 44.500.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos mil reais), sendo devido pelo Fundo, a título de corretagem, o valor equivalente a 2% (dois por cento) do Preço, de acordo com o seguinte fluxo financeiro: (i) R\$ 24.475.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais) recebidos nesta data, com a respectiva transferência da propriedade e posse direta e/ou indireta, conforme o caso, do Imóvel; (ii) R\$ 10.012.500,00 (dez milhões, doze mil e quinhentos reais) a ser recebido em 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados desta data, sendo este valor corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da Escritura; e (iii) R\$ 10.012.500,00 (dez milhões, doze mil e quinhentos reais) a ser recebido em 730 (setecentos e trinta dias) contados desta data, sendo este valor corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da Escritura.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2025](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br