

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 de administração

## Maio de 2022

### Locação:

Em maio tivemos uma empresa visitando o imóvel buscando área de 273m<sup>2</sup>. Como resultado da visita, estamos em fase final de formalização da locação de metade do 28º pavimento perfazendo área 273m<sup>2</sup>.

### Comercialização do Imóvel:

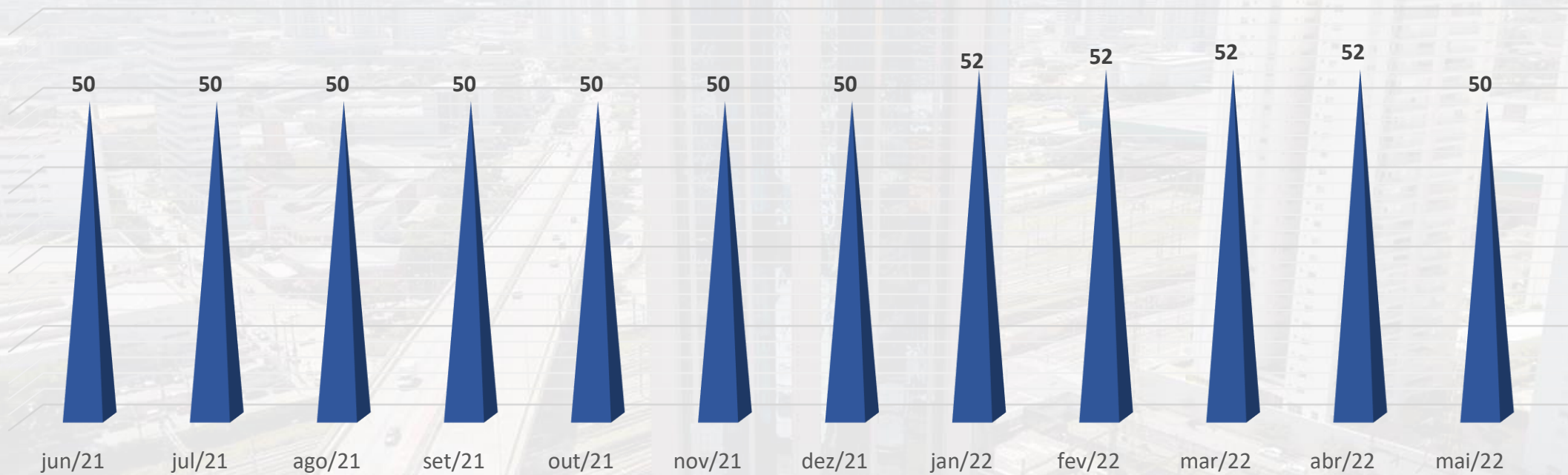
Tendo em vista a elevada vacância do empreendimento, que vem persistindo ao longo dos últimos anos, adicionalmente aos esforços para locação, estamos iniciando as tratativas para contratação de uma empresa especializada, com reconhecida capacidade e participação no mercado imobiliário, com o objetivo de identificar outras alternativas para o ativo, o que poderá inclusive culminar com a venda do imóvel. A empresa deverá identificar a melhor alternativa, e que resulte em melhores resultados para o Fundo, ficando responsável pela prospecção e assessoramento em toda a negociação. Neste momento não haverá custos para o Fundo, a empresa será remunerada com base no sucesso. Caso seja identificada alguma oportunidade concreta, o fato será divulgado ao mercado e será submetido à deliberação dos cotistas.



# Relatório de administração

## Maio de 2022

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



# Relatório de administração

## Maio de 2022

### Disponibilidade Atual x Futura

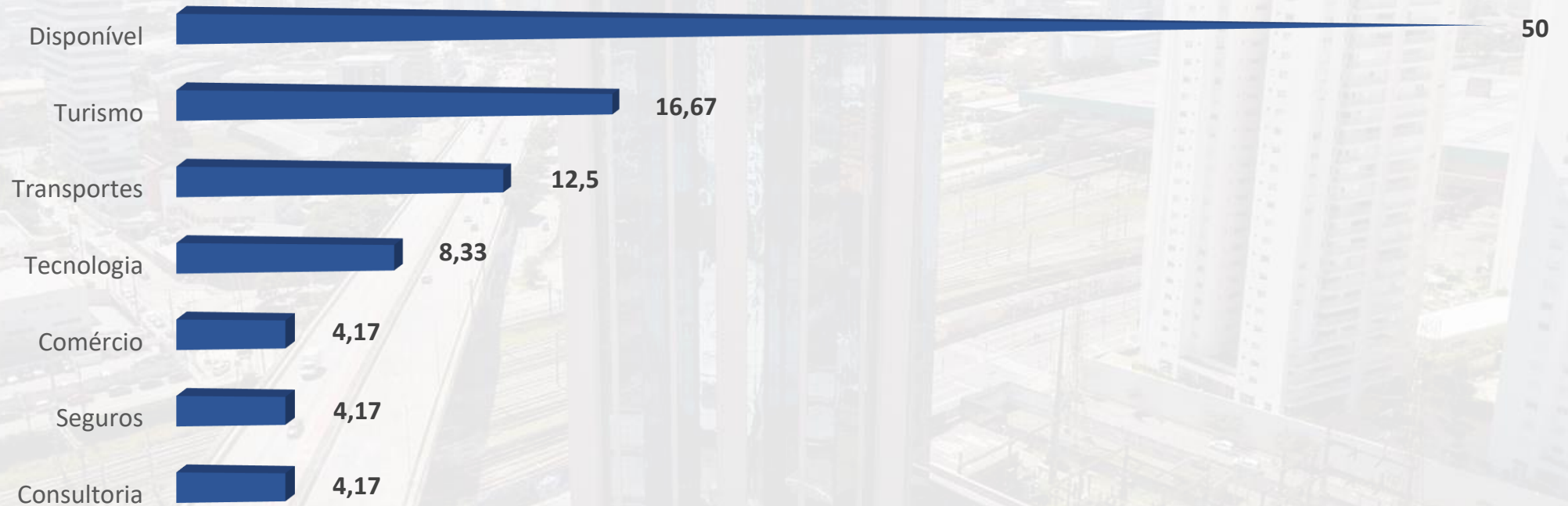
| Conjunto                     | Andar | Área | Disponibilidade atual<br>(vacância efetiva) | Disponibilidade futura | Data de Rescisão/locação |
|------------------------------|-------|------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 11 a 14                      | 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               |
| 51 a 54                      | 11°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 61 a 64                      | 12°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 71 a 74                      | 13°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 151 a 154                    | 21°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 161 a 164                    | 22°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 211 a 214                    | 27°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 223 e 224                    | 28°   | 273  | 273                                         | 273                    | Disponível               |
| 231 a 234                    | 29°   | 546  | 546                                         | 546                    | Disponível               |
| 241 a 242                    | 30°   | 273  | 273                                         | 273                    | Direito de Preferência   |
| Área Total para Locação      |       |      | 6.552,00                                    | 6.552,00               |                          |
| Área total do empreendimento |       |      | 13.104,00                                   | 13.104,00              |                          |
| Vacância:                    |       |      | 50,00%                                      | 50,00%                 |                          |
| Ocupação                     |       |      | 50,00%                                      | 50,00%                 |                          |



# Relatório de administração

## maio de 2022

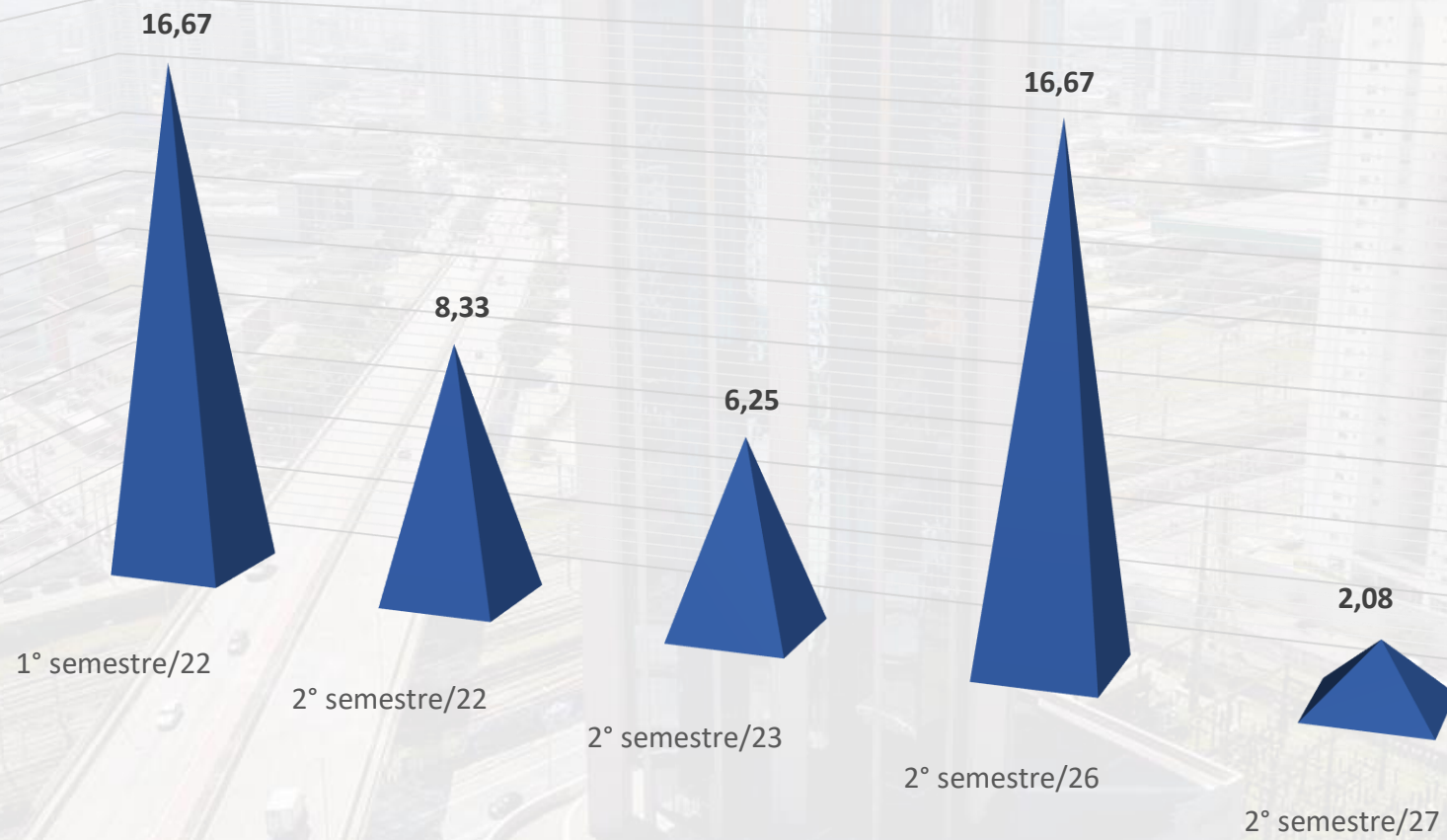
Percentual de Ocupação %  
(por segmento)



# Relatório de administração

## maio de 2022

Cronograma Vencimentos de Contratos %





# Relatório de administração

## Maio de 2022

### Cotas negociadas na B3 – Maio/22

| Pregão     | PreAbe | PreMax | PreMin | PreFec | PreMed | Quantidade negociada | Volume R\$ |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 02/05/2022 | 64,99  | 65,00  | 64,99  | 65,00  | 64,99  | 3                    | 194,97     |
| 03/05/2022 | 62,55  | 62,55  | 62,55  | 62,55  | 62,55  | 33                   | 2.064,15   |
| 04/05/2022 | 62,53  | 62,53  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 750                  | 46.875,00  |
| 05/05/2022 | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 29                   | 1.812,50   |
| 09/05/2022 | 62,98  | 62,98  | 62,96  | 62,96  | 62,97  | 4                    | 251,88     |
| 12/05/2022 | 62,89  | 62,89  | 62,89  | 62,89  | 62,89  | 11                   | 691,79     |
| 16/05/2022 | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 16                   | 1.000,00   |
| 17/05/2022 | 62,89  | 62,89  | 62,89  | 62,89  | 62,89  | 1                    | 62,89      |
| 18/05/2022 | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 3                    | 187,50     |
| 19/05/2022 | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 1                    | 62,50      |
| 23/05/2022 | 62,52  | 62,52  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 29                   | 1.812,50   |
| 24/05/2022 | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 3                    | 187,50     |
| 25/05/2022 | 62,50  | 62,53  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 1020                 | 63.750,00  |
| 26/05/2022 | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 62,50  | 1                    | 62,50      |
| 27/05/2022 | 58,50  | 62,53  | 58,50  | 62,53  | 59,73  | 257                  | 15.350,61  |

### Informações Contábeis – Posição Maio/22

Patrimônio Líquido: R\$ 62.419.181,77

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 122,8704

Variação da Cotas do mês: 0,01%

**Não houve distribuição de rendimentos em maio/22**

# Relatório de administração

## Maio de 2022

| 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 |
| jun-21                                            | R\$ 73,49                   | 0,41%      | 0,03                                 | 0,04%                                    | R\$ 131,95                | -0,16%     | 0,02%                                   |
| jul-21                                            | R\$ 72,97                   | -0,71%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 131,92                | -0,02%     | 0,00%                                   |
| ago-21                                            | R\$ 70,04                   | -4,02%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 131,89                | -0,02%     | 0,00%                                   |
| set-21                                            | R\$ 68,39                   | -2,36%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 131,87                | -0,02%     | 0,00%                                   |
| out-21                                            | R\$ 67,50                   | -1,30%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 131,85                | -0,01%     | 0,00%                                   |
| nov-21                                            | R\$ 68,88                   | 2,04%      | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 131,83                | -0,01%     | 0,00%                                   |
| dez-21                                            | R\$ 67,20                   | -2,44%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 122,42                | -7,14%     | 0,00%                                   |
| jan-22                                            | R\$ 65,15                   | -3,05%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 122,86                | 0,36%      | 0,00%                                   |
| fev-22                                            | R\$ 65,10                   | -0,08%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 122,81                | -0,04%     | 0,00%                                   |
| mar-22                                            | R\$ 65,55                   | 0,69%      | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 122,79                | -0,01%     | 0,00%                                   |
| abr-22                                            | R\$ 65,00                   | -0,84%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 122,85                | 0,05%      | 0,00%                                   |
| mai-22                                            | R\$ 62,53                   | -3,80%     | 0,00                                 | 0,00%                                    | R\$ 122,87                | 0,02%      | 0,00%                                   |
| Total últimos 12 meses                            |                             | -14,56%    |                                      | 0,00%                                    |                           | -7,03%     | 0,00%                                   |
|                                                   |                             |            |                                      |                                          |                           |            |                                         |
|                                                   | DI                          |            |                                      | Selic                                    |                           |            | IFIX                                    |
| Ano                                               | 12,65%                      |            | Ano                                  | 12,75%                                   |                           | 12 meses   | 0,14%                                   |
| Mensal                                            | 1,04%                       |            | Mensal                               | 1,05%                                    |                           | No mês     | 0,26%                                   |

### CONSIDERAÇÕES

O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês. A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.



# Relatório de administração

## Maio de 2022

A posição de caixa em 31 de maio/22 é de R\$ 869.319,22 conforme detalhado abaixo:

|                                                | <u>No mês</u>       | <u>Acumulado no ano</u> |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Saldo de caixa início dos períodos             | 847.880,05          | 780.568,29              |
| Receita de aluguel                             | 230.904,00          | 1.137.973,68            |
| Receita de multa rescisória                    | 7.947,37            | 12.931,69               |
| Receita de Aplicação Financeira                | -                   | 22.865,29               |
| Receita Total                                  | <u>238.851,37</u>   | <u>1.173.770,66</u>     |
| Despesas de unidades não locadas               | (187.117,12)        | (979.818,63)            |
| Despesas de taxas e tributárias                | (14.362,29)         | (31.164,74)             |
| Taxa de administração                          | (11.545,17)         | (56.065,02)             |
| Despesas de serviços técnicos e especializados | (4.170,00)          | (15.970,00)             |
| Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)        | (217,62)            | (2.001,34)              |
| Despesa Total                                  | <u>(217.412,20)</u> | <u>(1.085.019,73)</u>   |
| Saldo de caixa final dos períodos              | 869.319,22          | 869.319,22              |

➤ Observações:

Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT.)

# Relatório de administração

## Maio de 2022

### Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Maio/22

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 61.341.759,00 - base dezembro de 2021.

| Imóveis                   | Valor de Mercado 2020       | Variação (R\$)              | Valor de Mercado em 2021    |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Terrenos                  | 13.198.521,00               | 337.520,80                  | 13.536.041,82               |
| Edificações               | 52.841.479,00               | -5.035.761,80               | 47.805.717,18               |
| <b>Total</b>              | <b><u>66.040.000,00</u></b> | <b><u>-4.698.241,00</u></b> | <b><u>61.341.759,00</u></b> |
| <b>Resultado por cota</b> | <b>130,00</b>               | <b>-9,25</b>                | <b>120,75</b>               |



# Relatório de administração

## Maio de 2022

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

#### Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimento integrantes do Patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos.

Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

#### Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, a avaliadora estimou uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento de 9,75% ao ano.

# Relatório de administração

## Maio de 2022

### Lista de Prestadores de Serviços

| Nome                                       | CNPJ.              | Serviço Prestado | Periodicidade |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil     | 51.718.575/0001-85 | Comissão         | Contrato      |
| Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA. | 11.038.935/0001-83 | Avaliação        | Esporádico    |
| Poleza Auditores Independentes S/S         | 03.243.327/0001-82 | Auditoria        | Contrato      |