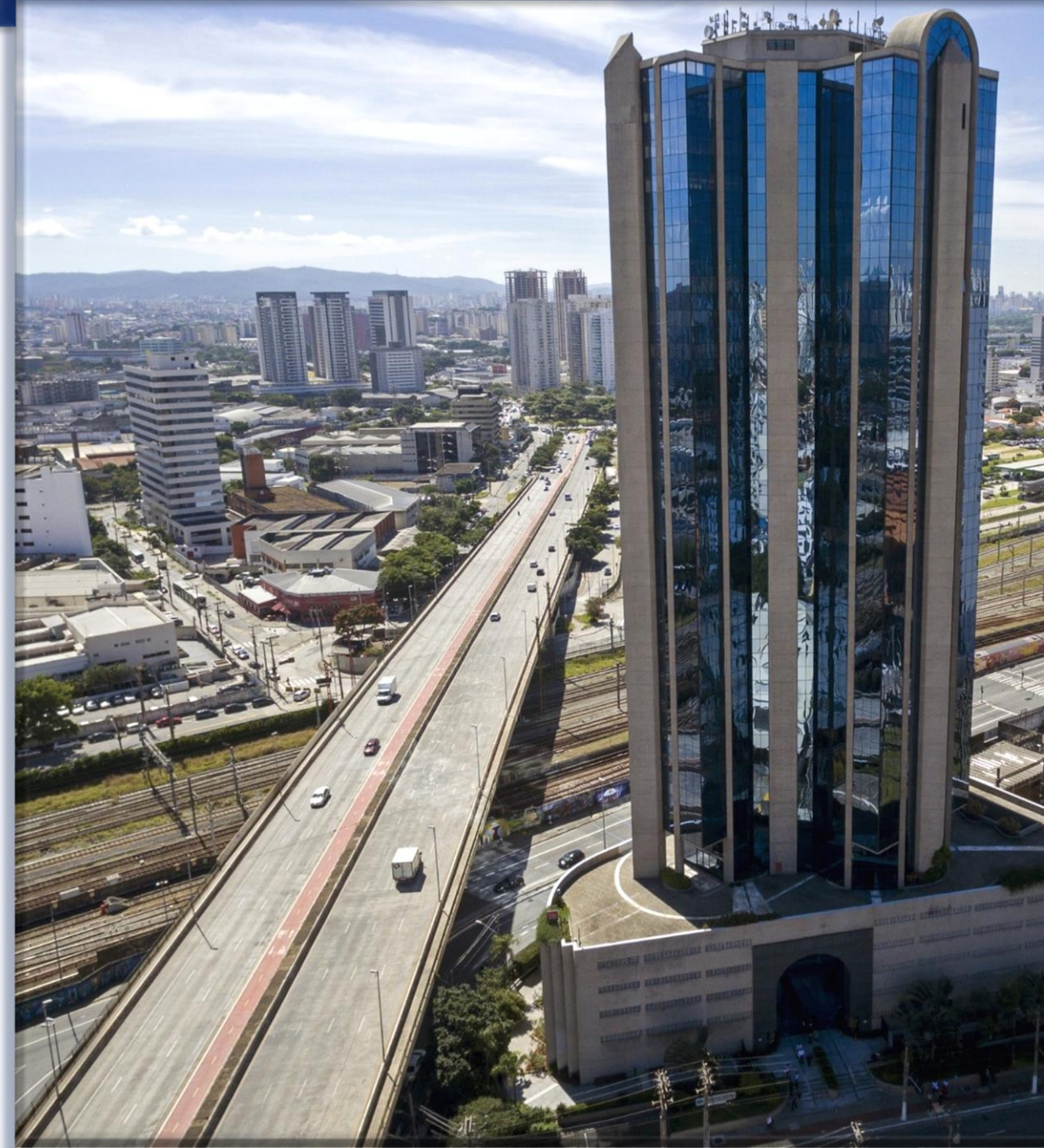


O Fundo foi constituído em 09 de dezembro de 1996 e iniciou suas operações em 07 de janeiro de 1997 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos junto ao público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office, o qual foi locado para 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.



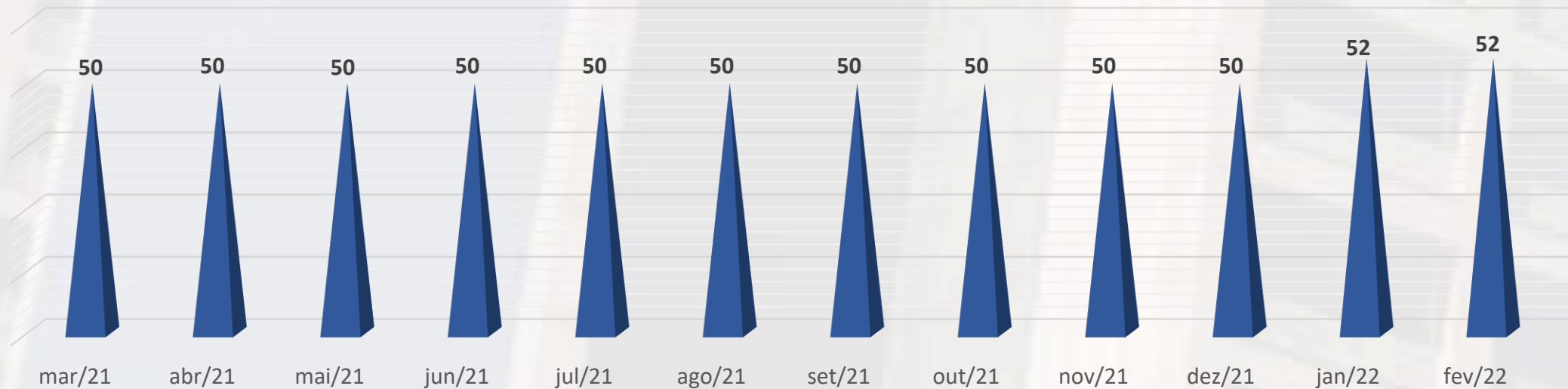
# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO FEVEREIRO DE 2022

## Locação:

A empresa que estava interessada na locação de 546m<sup>2</sup> suspendeu por tempo indeterminado o processo de locação, desta forma, tal processo não constará dos próximos relatórios.

Em fevereiro tivemos duas empresas visitando o imóvel buscando áreas de 273m<sup>2</sup> a 400m<sup>2</sup>, no entanto, até o momento as visitas não se traduziram em propostas de locação.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2022

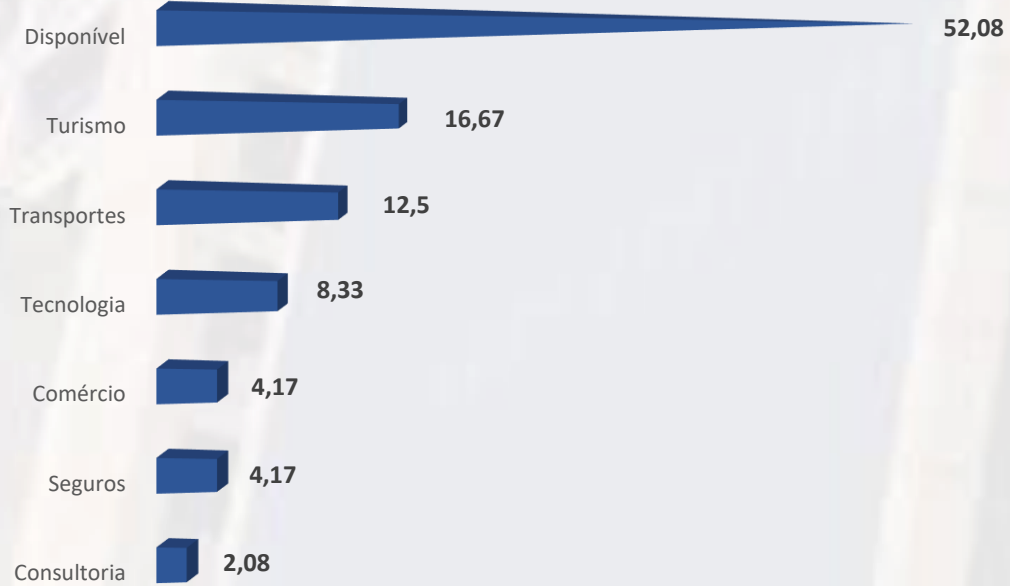
### Disponibilidade Atual x Futura

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (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 244	30°	546	546	546	Disponível
Área Total para Locação			6.825,00	6.825,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			52,08%	52,08%	
Ocupação			47,92%	47,92%	

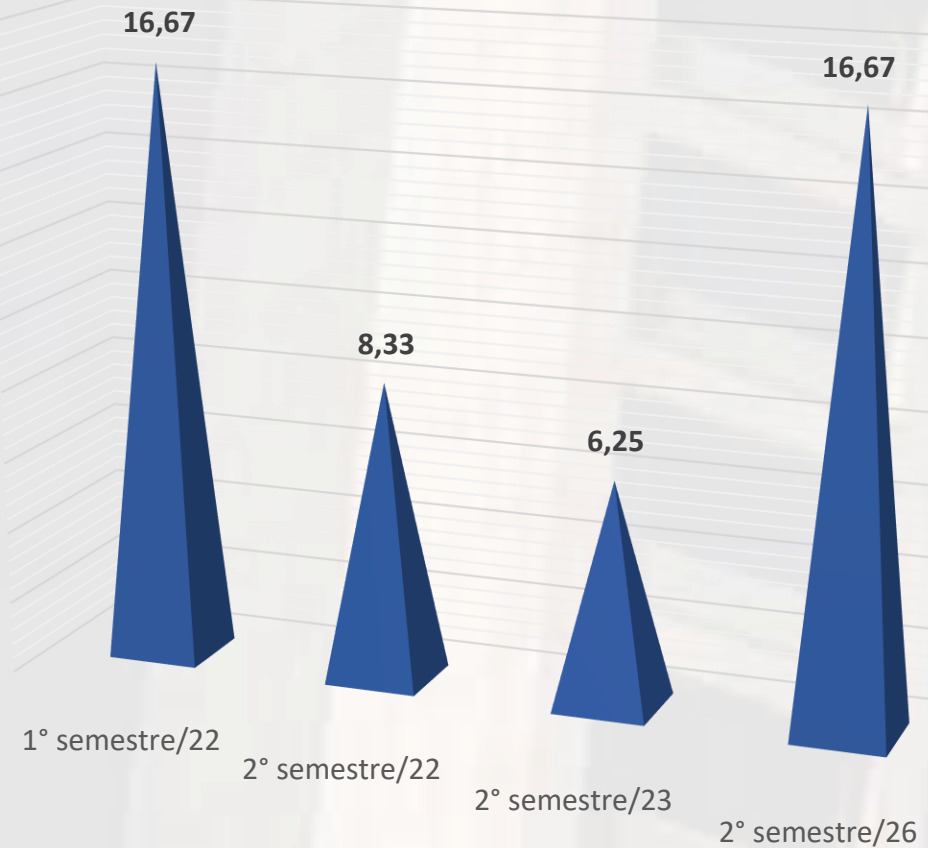
# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2022

Percentual de Ocupação %  
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2022

### Cotas negociadas na B3 – Fevereiro/22

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/02/2022	65,10	65,10	65,10	65,10	65,10	2	130,20
08/02/2022	65,12	65,12	65,10	65,10	65,10	27	1.757,70
10/02/2022	65,10	65,10	65,10	65,10	65,10	1	65,10
11/02/2022	65,13	65,13	65,10	65,10	65,10	354	23.045,40
14/02/2022	65,10	65,10	65,10	65,10	65,10	468	30.466,80
22/02/2022	65,11	65,11	65,10	65,11	65,10	37	2.408,70
24/02/2022	65,10	65,10	65,10	65,10	65,10	16	1.041,60

### Informações Contábeis – Posição Fevereiro/22

Patrimônio Líquido: R\$ 62.393.527,40

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 122,82

Varição da Cotas do mês: -0,04%

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

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO 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
mar-21	R\$ 72,49	-3,28%	0,00	0,00%	R\$ 132,17	-0,04%	0,00%
abr-21	R\$ 74,00	2,08%	0,00	0,00%	R\$ 132,23	0,05%	0,00%
mai-21	R\$ 73,19	-1,09%	0,00	0,00%	R\$ 132,16	-0,06%	0,00%
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%
Total últimos 12 meses		-13,14%		0,04%		-7,12%	0,02%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,65%		Ano	10,75%		12 meses	-5,04%
Mensal	0,80%		Mensal	0,81%		No mês	-1,29%

#### 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

## FEVEREIRO DE 2022

A posição de caixa em 28 de fevereiro/22 é de R\$ 844.000,58 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	859.486,04	780.568,29
Receita de aluguel	227.084,48	461.562,66
Receita de multa rescisória	4.984,32	4.984,32
Receita de Aplicação Financeira	6.615,97	11.947,89
Receita Total	<u>238.684,77</u>	<u>478.494,87</u>
Despesas de unidades não locadas	(226.716,86)	(373.772,58)
Despesas de taxas e tributárias	(13.242,65)	(14.223,15)
Taxa de administração	(11.603,48)	(22.244,49)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.000,00)	(4.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(607,24)	(822,36)
Despesa Total	<u>(254.170,23)</u>	<u>(415.062,58)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	844.000,58	844.000,58

➤ **Observações:**

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

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2022

### Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Fevereiro/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	Varição (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>
Resultado por cota	130,00	-9,25	120,75

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO 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

## FEVEREIRO 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