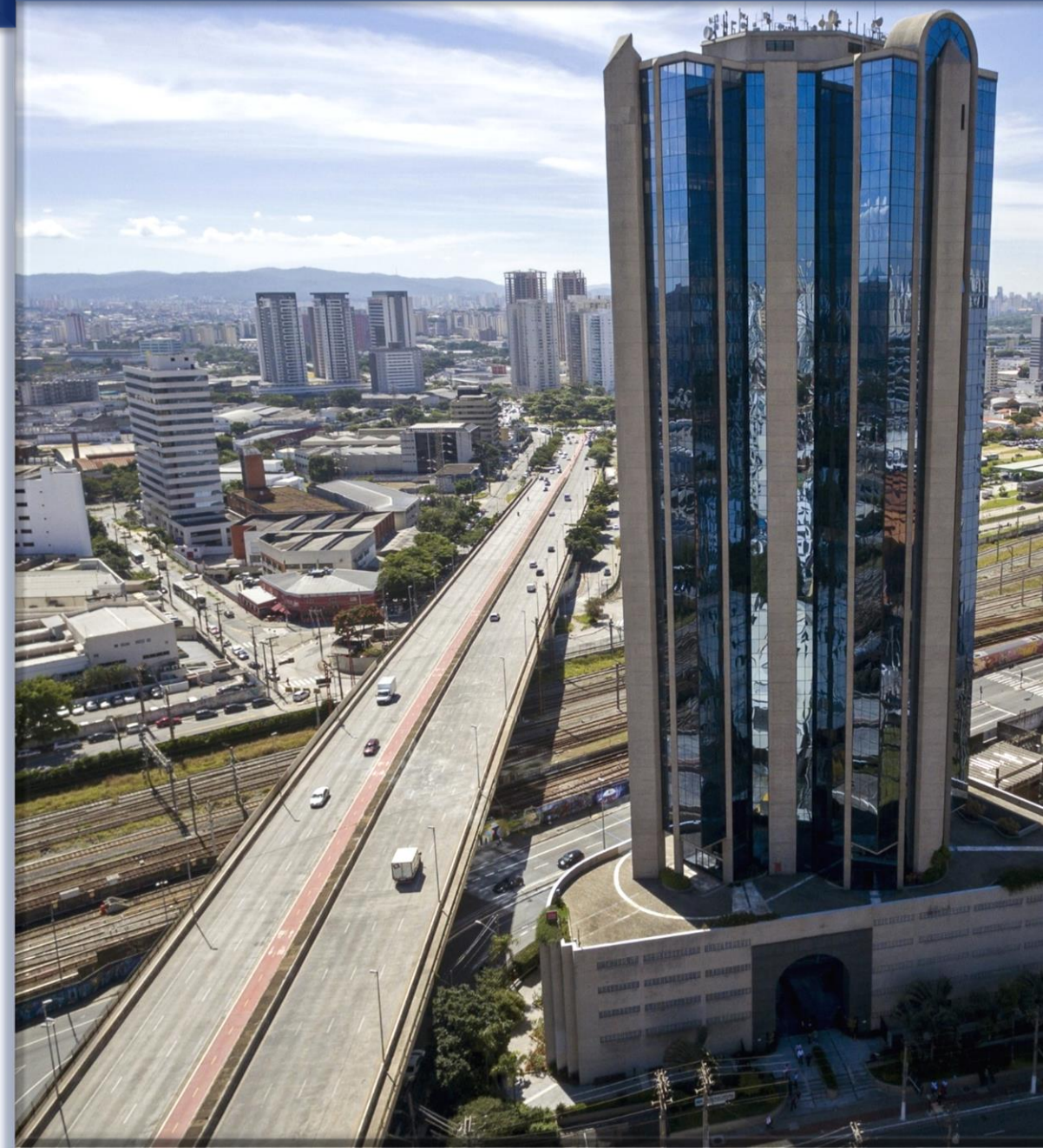


O Fundo foi constituído em 09 de dezembro de 1996 e iniciou suas operações em 07 de janeiro de 1997 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos junto ao público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office, o qual foi locado para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

ABRIL DE 2022

Locação:

Em abril tivemos duas empresas visitando o imóvel buscando área de 273m². Como resultado das visitas, concluímos uma locação de metade do 30° pavimento perfazendo área 273m². O contrato de locação possui vigência de 5 anos com início em 01 de junho de 2022. Constou do contrato cláusula de direito de preferência, por período de 12 meses a contar do início do contrato, para locação da outra metade do 30° pavimento também com área de 273m². Ademais, iniciamos negociação com uma empresa interessada na locação de metade do 28° pavimento perfazendo área de 273m², tal processo de locação encontra-se em fase de discussão de minuta contratual.

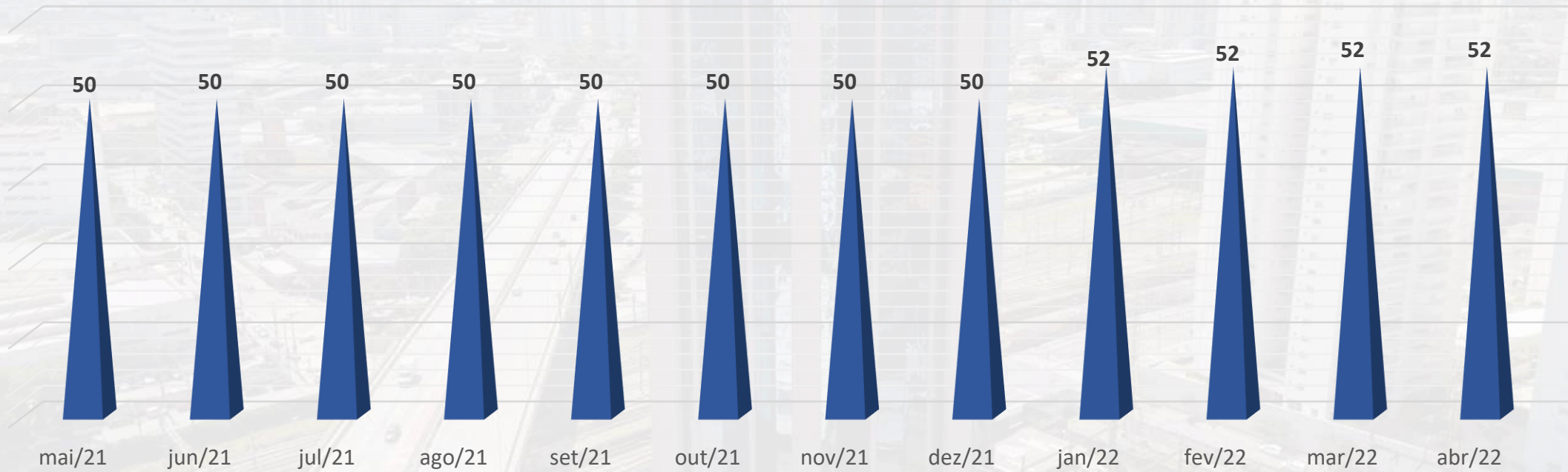
Comercialização do Imóvel:

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

ABRIL DE 2022

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 2022

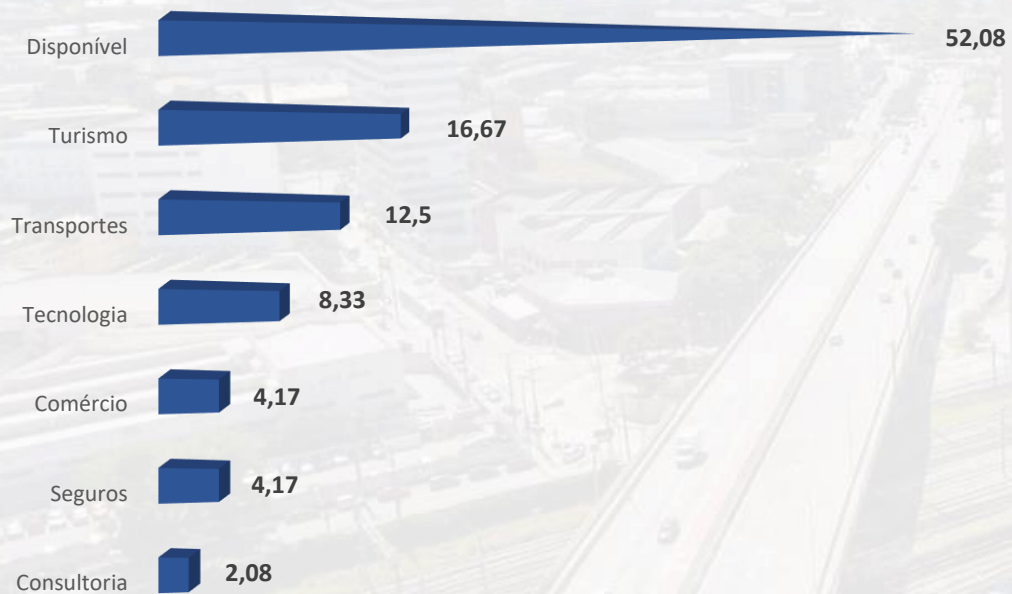
Disponibilidade Atual x Futura

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%	

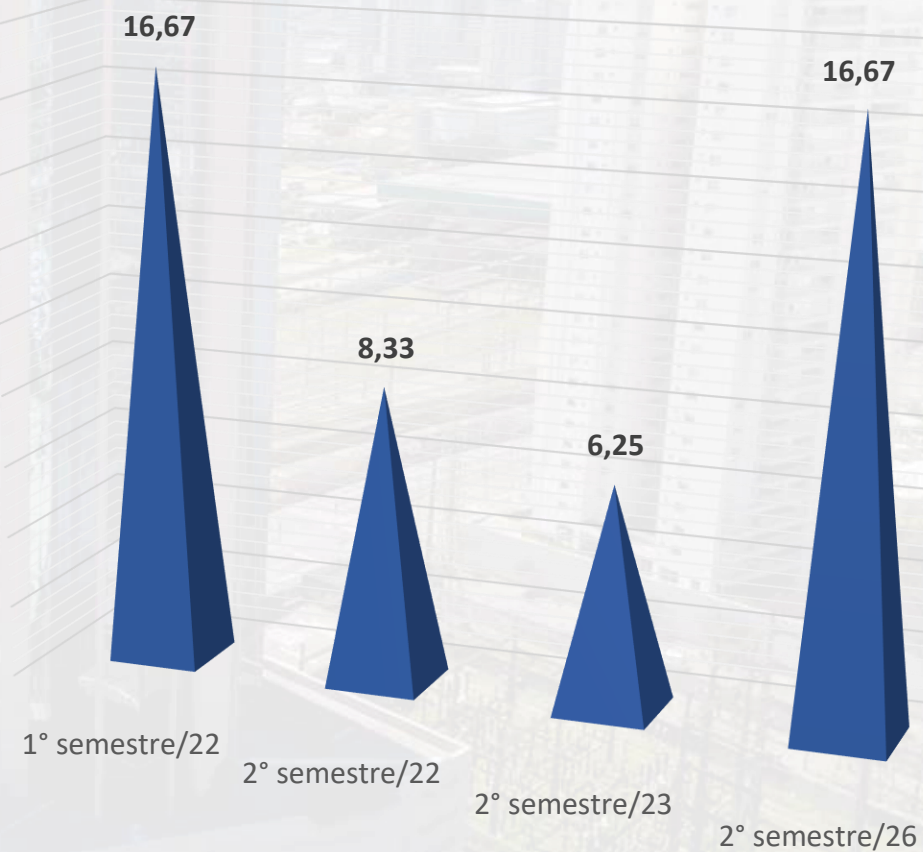
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 2022

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO ABRIL DE 2022

Cotas negociadas na B3 – Abril/22

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
04/04/2022	62,51	65,56	62,50	65,56	63,69	101	6.432,69
05/04/2022	62,50	62,50	62,50	62,50	62,50	146	9.125,00
06/04/2022	62,50	63,07	62,50	62,68	62,53	70	4.377,10
12/04/2022	62,51	62,51	62,51	62,51	62,51	2	125,02
14/04/2022	62,68	62,68	62,51	62,51	62,62	3	187,86
18/04/2022	62,51	62,51	62,50	62,50	62,50	15	937,50
19/04/2022	62,50	62,50	62,50	62,50	62,50	3	187,50
22/04/2022	62,50	63,26	62,50	63,26	62,62	6	375,72
25/04/2022	63,26	63,26	63,26	63,26	63,26	55	3.479,30
26/04/2022	62,51	64,65	62,51	64,65	64,34	7	450,38
29/04/2022	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	1	65,00

Informações Contábeis – Posição Abril/22

Patrimônio Líquido: R\$ 62.408.846,60

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 122,8501

Varição da Cotas do mês: 0,04%

Não houve distribuição de rendimentos em abril/22

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL 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
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%
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%
Total últimos 12 meses		-12,16%		0,04%		-7,10%	0,02%
	DI			Selic			IFIX
Ano	12,65%		Ano	12,75%		12 meses	-1,68%
Mensal	0,90%		Mensal	0,90%		No mês	1,19%

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

ABRIL DE 2022

A posição de caixa em 30 de abril/22 é de R\$ 847.880,05 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	831.423,13	780.568,29
Receita de aluguel	218.045,01	907.069,68
Receita de multa rescisória	-	4.984,32
Receita de Aplicação Financeira	4.408,96	22.865,29
Receita Total	<u>222.453,97</u>	<u>934.919,29</u>
Despesas de unidades não locadas	(190.938,78)	(792.701,51)
Taxa de administração	(11.137,68)	(44.519,85)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.000,00)	(11.800,00)
Despesas de taxas e tributárias	(1.251,61)	(16.802,45)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(668,98)	(1.783,72)
Despesa Total	<u>(205.997,05)</u>	<u>(867.607,53)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	847.880,05	847.880,05

➤ **Observações:**

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL DE 2022

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Abril/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
Total	<u>66.040.000,00</u>	<u>-4.698.241,00</u>	<u>61.341.759,00</u>
Resultado por cota	130,00	-9,25	120,75

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

ABRIL 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

ABRIL 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