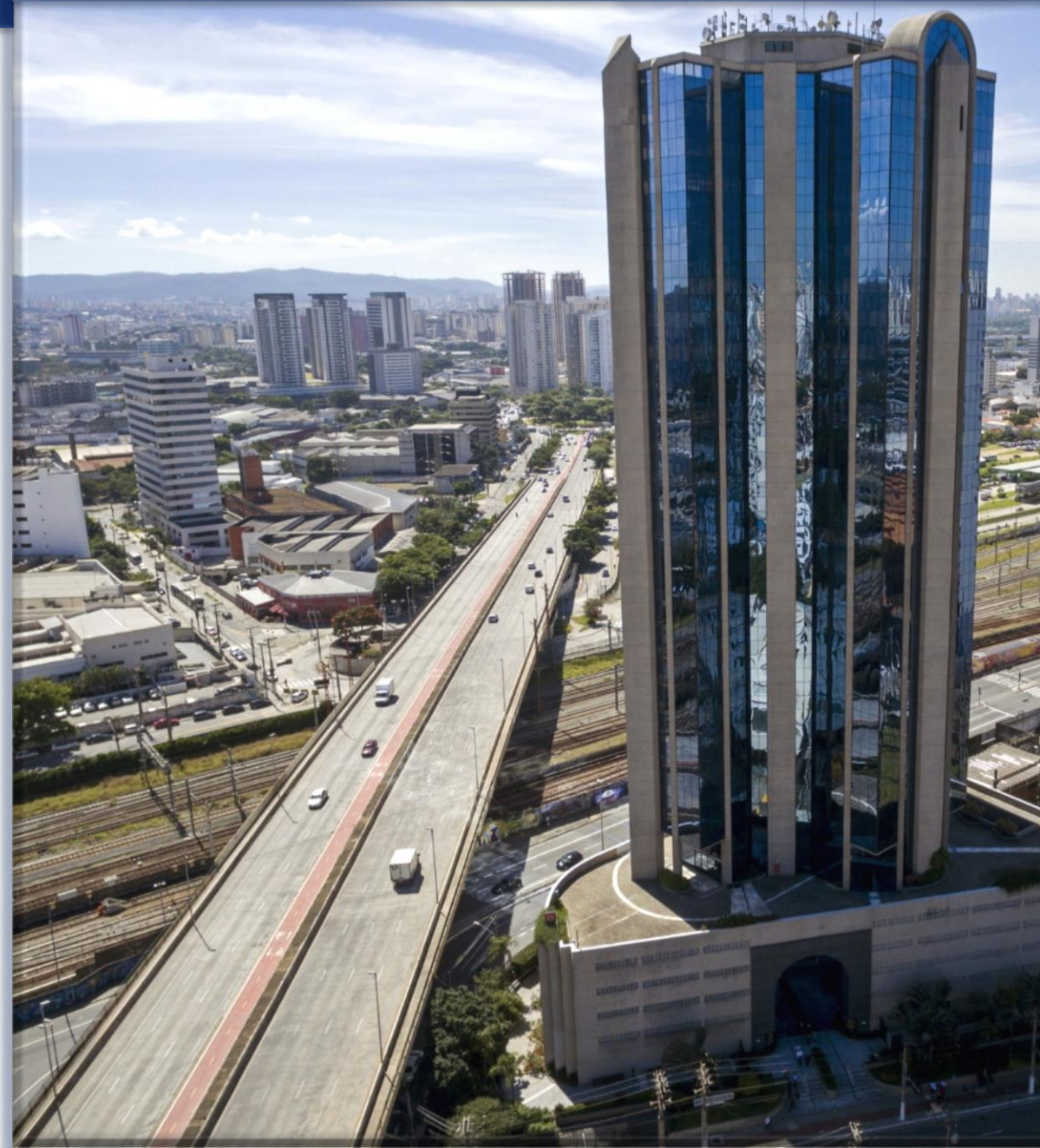


O Fundo foi constituído em 09 de dezembro de 1996 e iniciou suas operações em 07 de janeiro de 1997 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos junto ao público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office, o qual foi locado para 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 dezembro de 2022

## Locação:

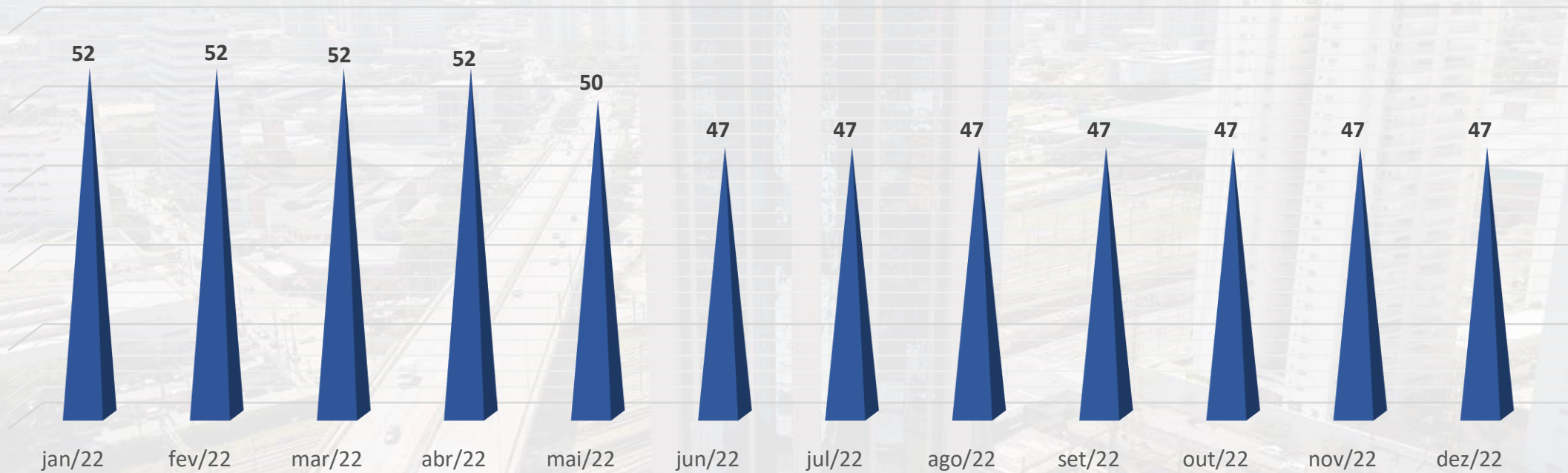
Em dezembro tivemos uma empresa buscando área de 500m<sup>2</sup>.

## Comercialização do Imóvel:

Tendo em vista a elevada vacância do empreendimento, que vem persistindo ao longo dos últimos anos, adicionalmente aos esforços para locação, contratamos 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 dezembro de 2022

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



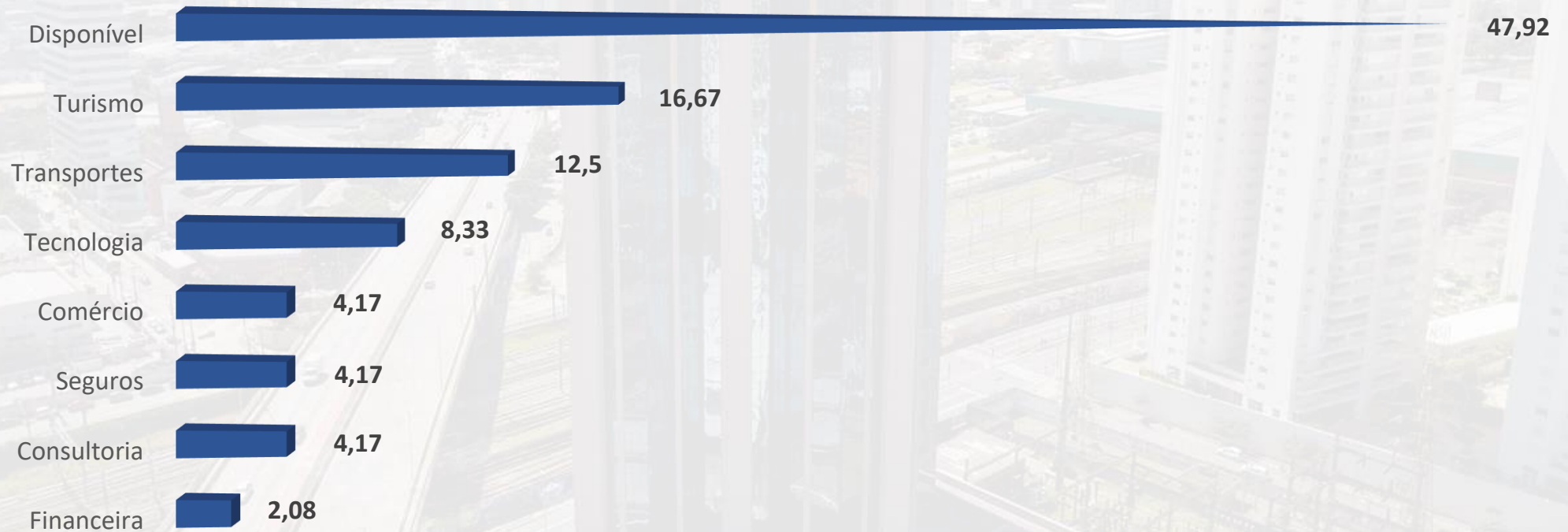
# Relatório de administração dezembro de 2022

## 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
231 a 234	29°	546	546	546	Disponível
241 a 242	30°	273	273	273	Direito de Preferência
Área Total para Locação			6.279,00	6.279,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			47,92%	47,92%	
Ocupação			52,08%	52,08%	

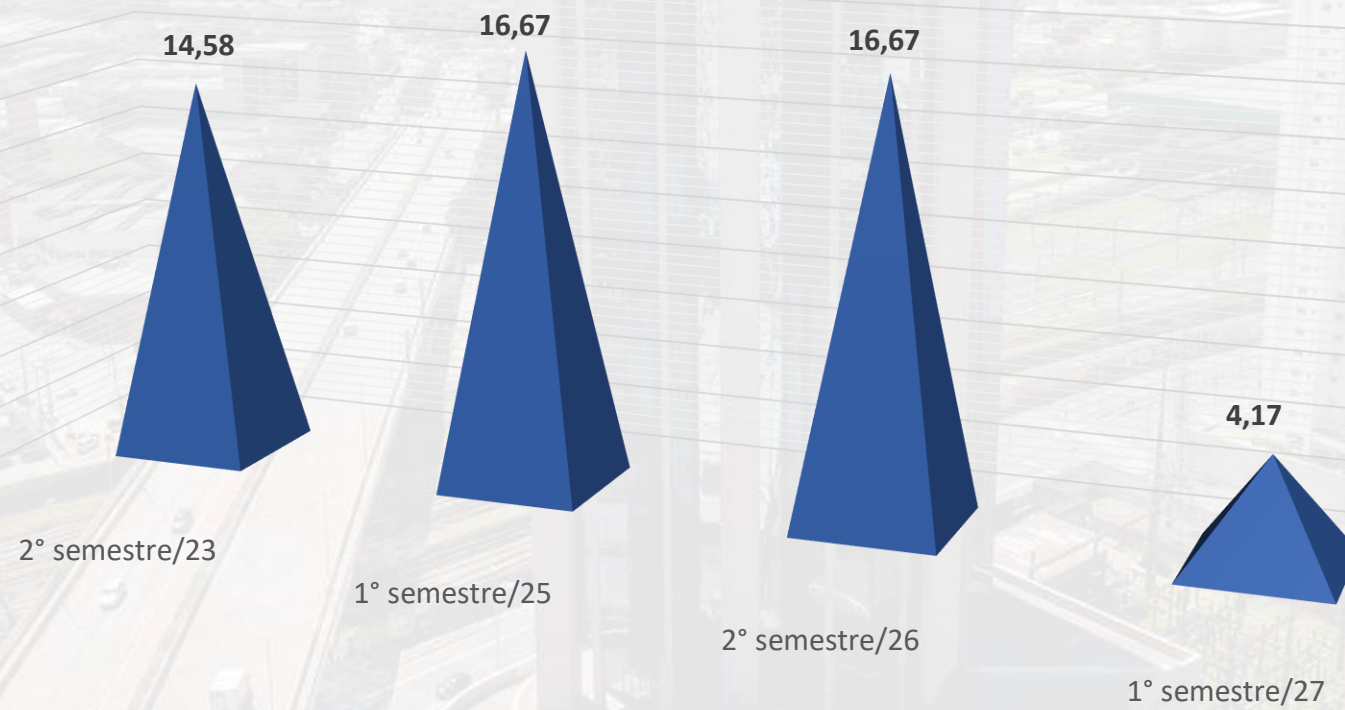
# Relatório de administração dezembro de 2022

## Percentual de Ocupação % (por segmento)



# Relatório de administração dezembro de 2022

Cronograma Vencimentos de Contratos %



# Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/12/2022	58,99	58,99	55,05	57,36	57,38	7	401,66
05/12/2022	57,51	57,51	57,51	57,51	57,51	2	115,02
12/12/2022	58,98	60,01	49,00	49,00	57,55	437	25.149,35
13/12/2022	49,06	49,06	49,06	49,06	49,06	1	49,06
16/12/2022	49,06	55,00	49,06	55,00	53,02	3	159,06
19/12/2022	53,00	54,16	53,00	54,16	53,85	8	430,80
22/12/2022	50,05	53,00	50,05	53,00	51,52	30	1.545,60
26/12/2022	63,00	63,76	52,31	54,99	57,41	14	803,74
29/12/2022	59,00	59,00	58,99	58,99	58,99	32	1.887,68

## Distribuição de rendimentos Ref. Dezembro



Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 29/12/2022

Data do Pagamento: 13/01/2023

Rendimento por cota: R\$ 0,31

Período de referência: dezembro/22.

*Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo Único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.*

## Informações Contábeis – Posição Dezembro/22



**Patrimônio Líquido: R\$ 60.243.274,12**

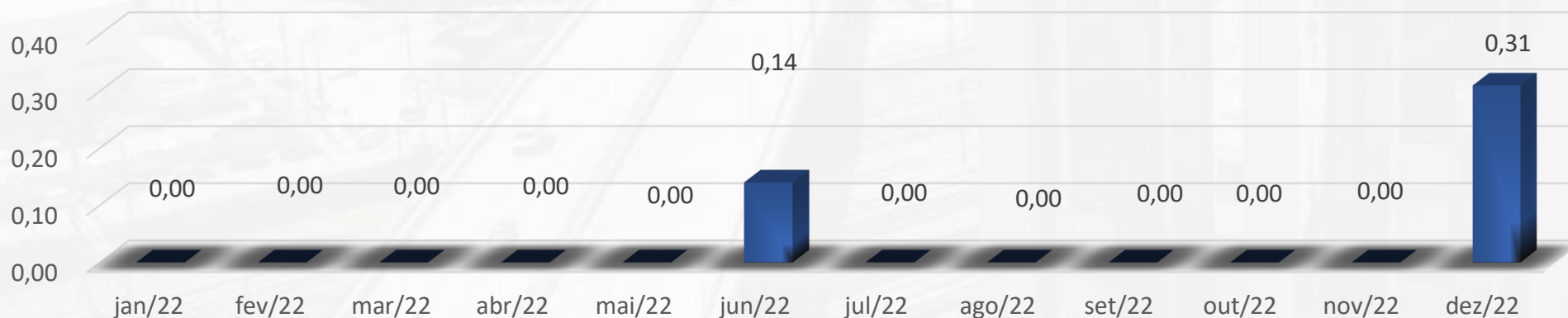
**Total de Cotas Integralizadas: 508.008**

**Valor Patrimonial da Cota: 118,5872**

**Variação da Cotas do mês: -3,42%**

**Variação da cota antes da distribuição  
de rendimentos: - 3,17%**

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



# Relatório de administração dezembro 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
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%
jun-22	R\$ 62,01	-0,83%	0,14	0,23%	R\$ 122,64	-0,19%	0,11%
jul-22	R\$ 60,01	-3,23%	0,00	0,00%	R\$ 122,67	0,03%	0,00%
ago-22	R\$ 62,01	3,33%	0,00	0,00%	R\$ 122,71	0,03%	0,00%
set-22	R\$ 64,99	4,81%	0,00	0,00%	R\$ 122,76	0,04%	0,00%
out-22	R\$ 64,95	-0,06%	0,00	0,00%	R\$ 122,77	0,01%	0,00%
nov-22	R\$ 57,01	-12,22%	0,00	0,00%	R\$ 122,80	0,02%	0,00%
dez-22	R\$ 58,99	-3,47%	0,31	0,53%	R\$ 118,59	-3,43%	0,26%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>-12,22%</b>		<b>0,75%</b>		<b>-3,13%</b>	<b>0,38%</b>
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	2,22%
Mensal	1,02%		Mensal	1,02%		No mês	0,00%

### 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 dezembro de 2022

A posição de caixa em 31 de dezembro/22 é de R\$ 946.259,85 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	869.370,64	780.568,29
Receita de aluguel	217.287,68	2.572.703,60
Receita de multa rescisória	-	14.899,61
Receita de Aplicação Financeira	9.619,95	82.929,52
Receita Total	<u>226.907,63</u>	<u>2.670.532,73</u>
Despesas de unidades não locadas	(122.664,32)	(2.192.871,89)
Taxa de administração	(10.694,41)	(128.013,48)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(15.979,43)	(66.075,62)
Despesas de taxas e tributárias	(440,00)	(37.983,49)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(240,26)	(8.778,79)
Despesa Total	<u>(150.018,42)</u>	<u>(2.433.723,27)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(71.117,90)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	946.259,85	946.259,85

➤ **Observações:**

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

# Relatório de administração dezembro de 2022

## Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição dezembro/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 2021	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2022
Terrenos	13.536.041,82	-1.376.177,12	12.159.864,70
Edificações	47.805.717,18	-696.816,88	47.108.900,30
<b>Total</b>	<b><u>61.341.759,00</u></b>	<b><u>-2.072.994,00</u></b>	<b><u>59.268.765,00</u></b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>120,75</b>	<b>-4,08</b>	<b>116,67</b>

# Relatório de administração dezembro 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 dezembro 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