

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.



Processo de locação

Em novembro tivemos visita de 1 empresa interessada na locação de área correspondente a 500m².

A negociação com a empresa que está interessada na locação de 417 m² localizados no 29º pavimento avançou e está em fase de negociação de minuta contratual.

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º pavimento perfazendo área de 273m² entrou e liquidação extrajudicial conforme determinação do Banco Central, por esta razão, encerrou sua operação devolvendo o imóvel em 31/07/2023. Tendo em vista que as benfeitorias e instalações deixadas no imóvel estão em boas condições, o Locador concordou aceitar tais benfeitorias e instalações. A locatária encerrou a locação estando adimplente em relação aos valores de aluguel e demais despesas locatícias, no entanto, deverá pagar as verbas rescisórias cujo valor de R\$ 128.680,39 foi inserido no quadro de credores. A liberação dos valores dependerá da decisão do Banco Central.

A empresa que locou o 28º pavimento aceitou os imóveis com as benfeitorias deixadas pela antiga locatária, assumindo a responsabilidade pela reposição do imóvel a seu estado original ao final da locação, a critério do locador, assim o saldo de R\$ 29.871,74 recebido a título de indenização ficará incorporado ao caixa do fundo.

Processo de Comercialização do Imóvel

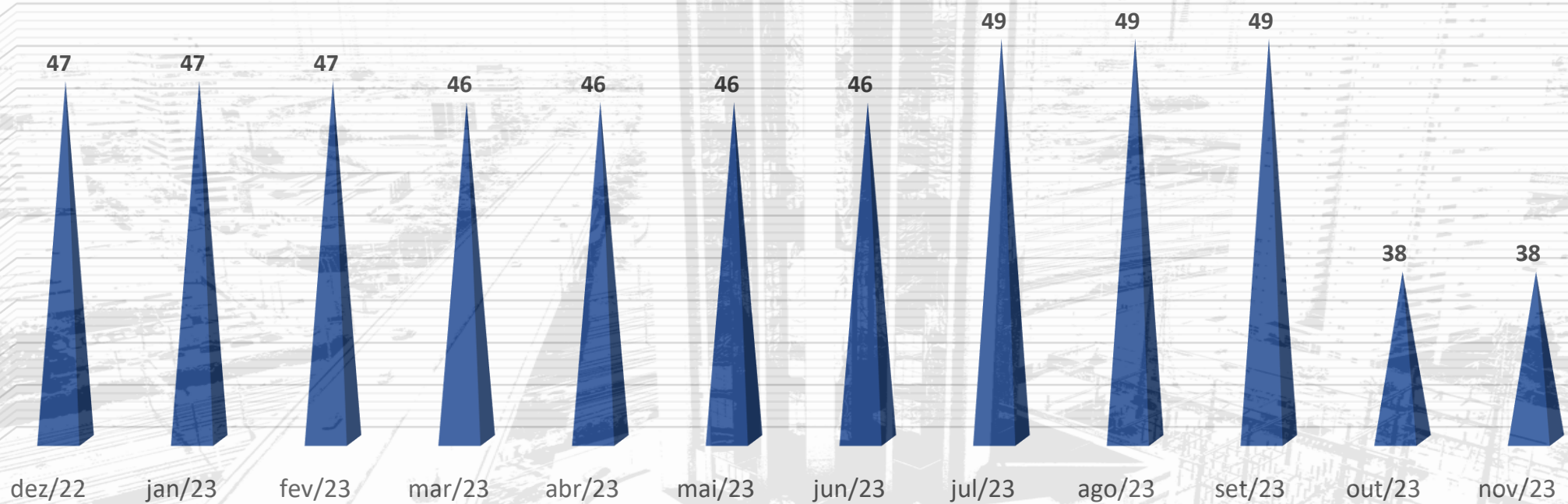
Tendo em vista a elevada vacância do empreendimento, que vem persistindo ao longo dos últimos anos, adicionalmente aos esforços para locação, contratamos uma empresa especializada, com reconhecida capacidade e participação no mercado imobiliário, com o objetivo de identificar outras alternativas para 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. Até o momento não foi possível identificar uma alternativa que faça sentido para o Fundo, porém, caso seja identificada alguma oportunidade concreta, o fato será divulgado ao mercado e será submetido à deliberação dos cotistas.

Disponibilida
de atual

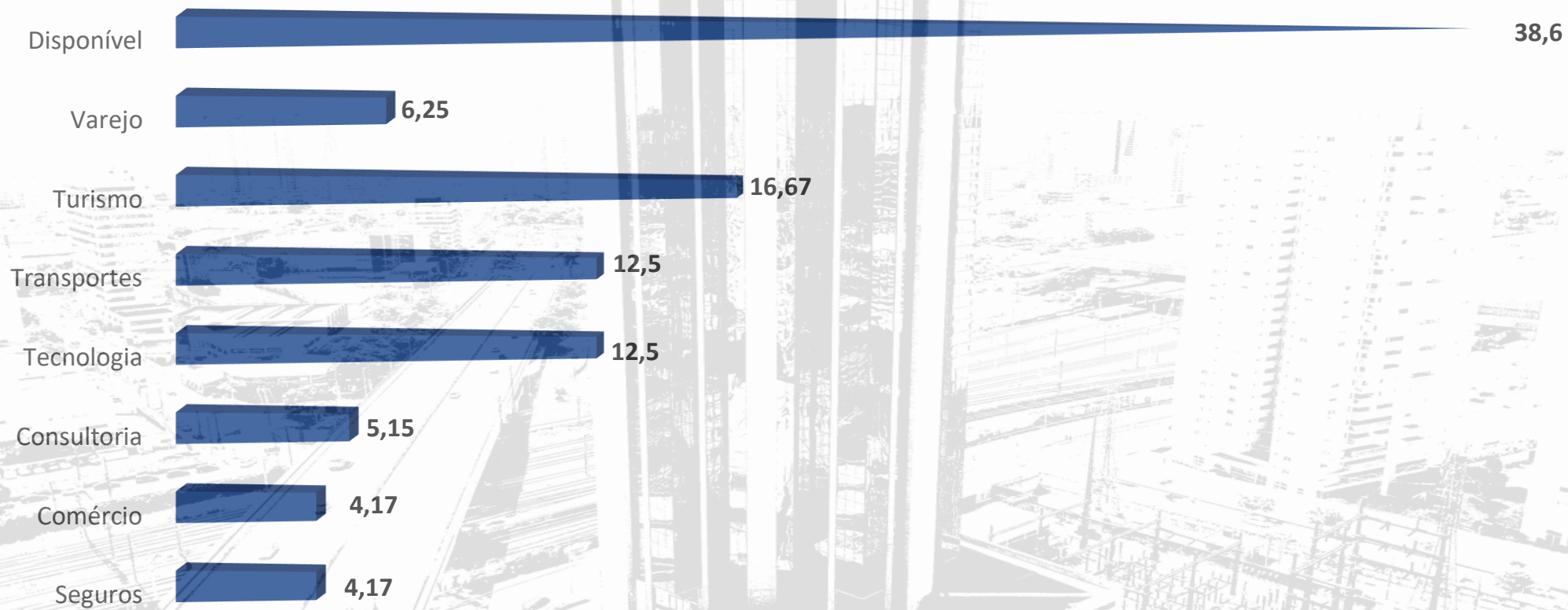
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação futura (m ²)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	-	Disponível
21 a 24	8°	546	546	546	-	Disponível
31 a 34	9°	546	546	546	-	Disponível
41 a 44	10°	546	546	546	-	Disponível
51 a 54	11°	546	546	546	-	Disponível
61 a 64	12°	546	546	546	-	Disponível
71 a 74	13°	546	546	546	-	Disponível
161 a 164	22°	546	546	546	-	Disponível
231 a 233	29°	417	417	417	em minuta contratual	Disponível
234	29°	129	129	129	-	Disponível
242	30°	144	144	144		Direito de Preferência
Área Total para Locação			5.058,00	5.058,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			38,60%	38,60%		
Ocupação			61,40%	61,40%		

Relatório de administração novembro de 2023

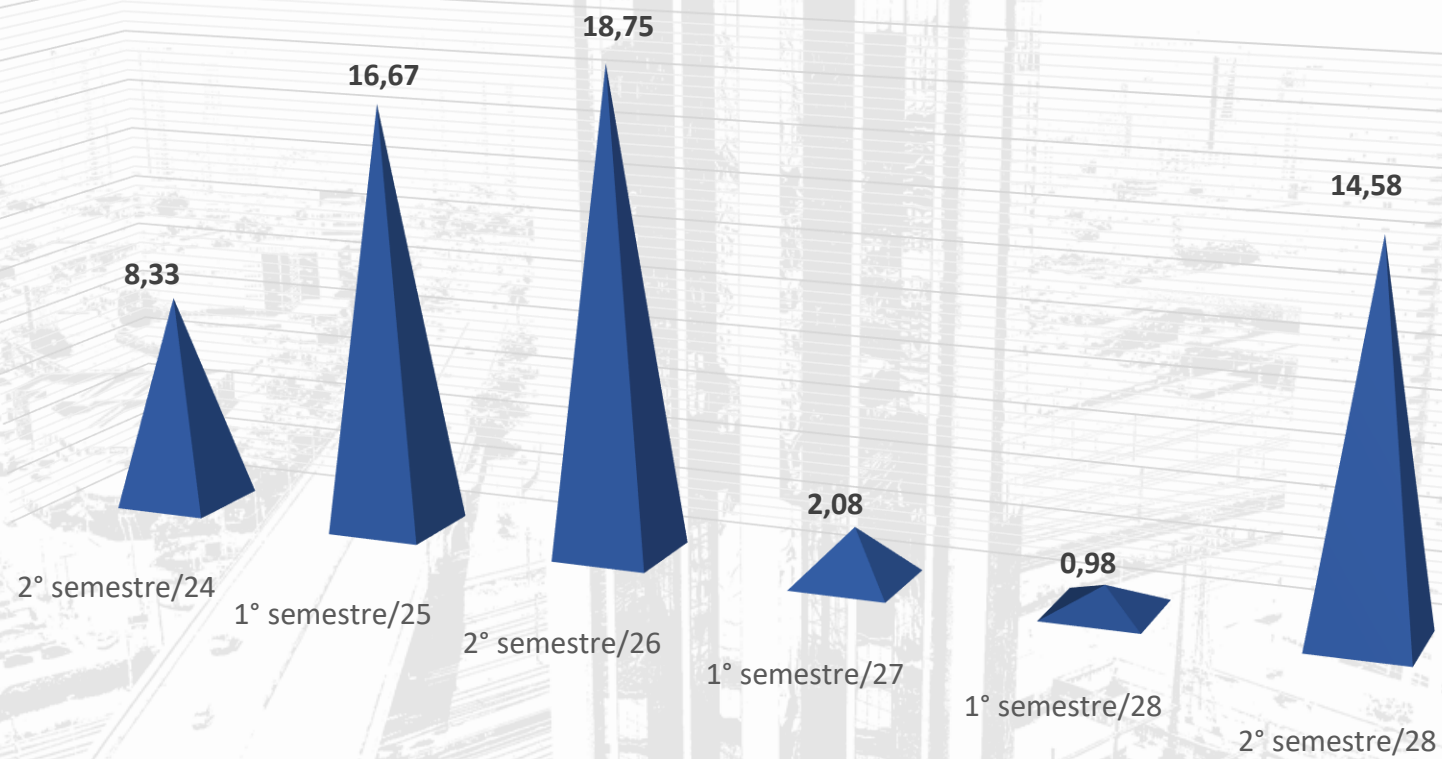
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição Novembro/23



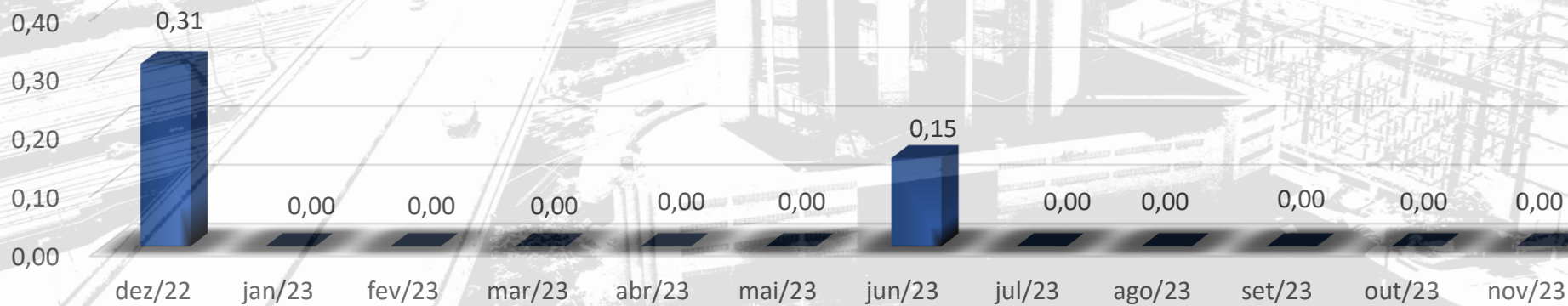
Patrimônio Líquido: R\$ 60.456.376,18

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 119,0067

Variação da Cotas do mês: 0,05%

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



Rentabilidade de cotas

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
dez-22	R\$ 58,99	3,47%	0,31	0,53%	R\$ 118,59	-3,43%	0,26%
jan-23	R\$ 55,51	-5,90%	0,00	0,00%	R\$ 118,73	0,12%	0,00%
fev-23	R\$ 55,15	-0,65%	0,00	0,00%	R\$ 118,71	-0,02%	0,00%
mar-23	R\$ 51,11	-7,33%	0,00	0,00%	R\$ 118,69	-0,02%	0,00%
abr-23	R\$ 50,99	-0,23%	0,00	0,00%	R\$ 118,69	0,00%	0,00%
mai-23	R\$ 49,37	-3,18%	0,00	0,00%	R\$ 118,79	0,09%	0,00%
jun-23	R\$ 59,49	20,50%	0,15	0,25%	R\$ 118,65	-0,11%	0,13%
jul-23	R\$ 57,00	-4,19%	0,00	0,00%	R\$ 118,97	0,26%	0,00%
ago-23	R\$ 56,73	-0,47%	0,00	0,00%	R\$ 119,01	0,03%	0,00%
set-23	R\$ 56,98	0,44%	0,00	0,00%	R\$ 119,04	0,03%	0,00%
out-23	R\$ 53,01	-6,97%	0,00	0,00%	R\$ 118,94	-0,08%	0,00%
nov-23	R\$ 53,01	0,00%	0,00	0,00%	R\$ 119,00	0,05%	0,00%
Total últimos 12 meses		-7,02%		0,78%		-3,07%	0,39%
	DI			Selic		IFIX	
Ano	11,65%			Ano	11,75%	12 meses	10,79%
Mensal	0,92%			Mensal	0,93%	No mês	0,66%

A posição de caixa em 30 de novembro/23 é de R\$ 939.211,79 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	930.368,94	946.259,85
Receita de aluguel	191.881,43	2.466.425,17
Receita de Aplicação Financeira	8.123,60	91.205,25
Receita com multa e juros	-	4.484,15
Receita Total	200.005,03	2.562.114,57
Despesas de unidades não locadas	(170.359,83)	(2.118.574,44)
Taxa de administração	(10.512,24)	(123.321,41)
Despesas com taxas e impostos	(6.068,07)	(51.131,29)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(6.045,00)	(65.763,61)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(268,02)	(4.469,03)
Despesa Total	(193.253,16)	(2.363.259,78)
Distribuição de rendimentos	-	(233.683,68)
Outros valores não operacionais	2.090,98	27.780,83
Saldo de caixa final dos períodos	939.211,79	939.211,79

Relatório de administração novembro de 2023

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\$ 59.268.765,00 - base dezembro de 2022.

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
Total	<u>61.341.759,00</u>	<u>-2.072.994,00</u>	<u>59.268.765,00</u>
Resultado por cota	120,75	-4,08	116,67

Relatório de administração novembro de 2023

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 novembro de 2023

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