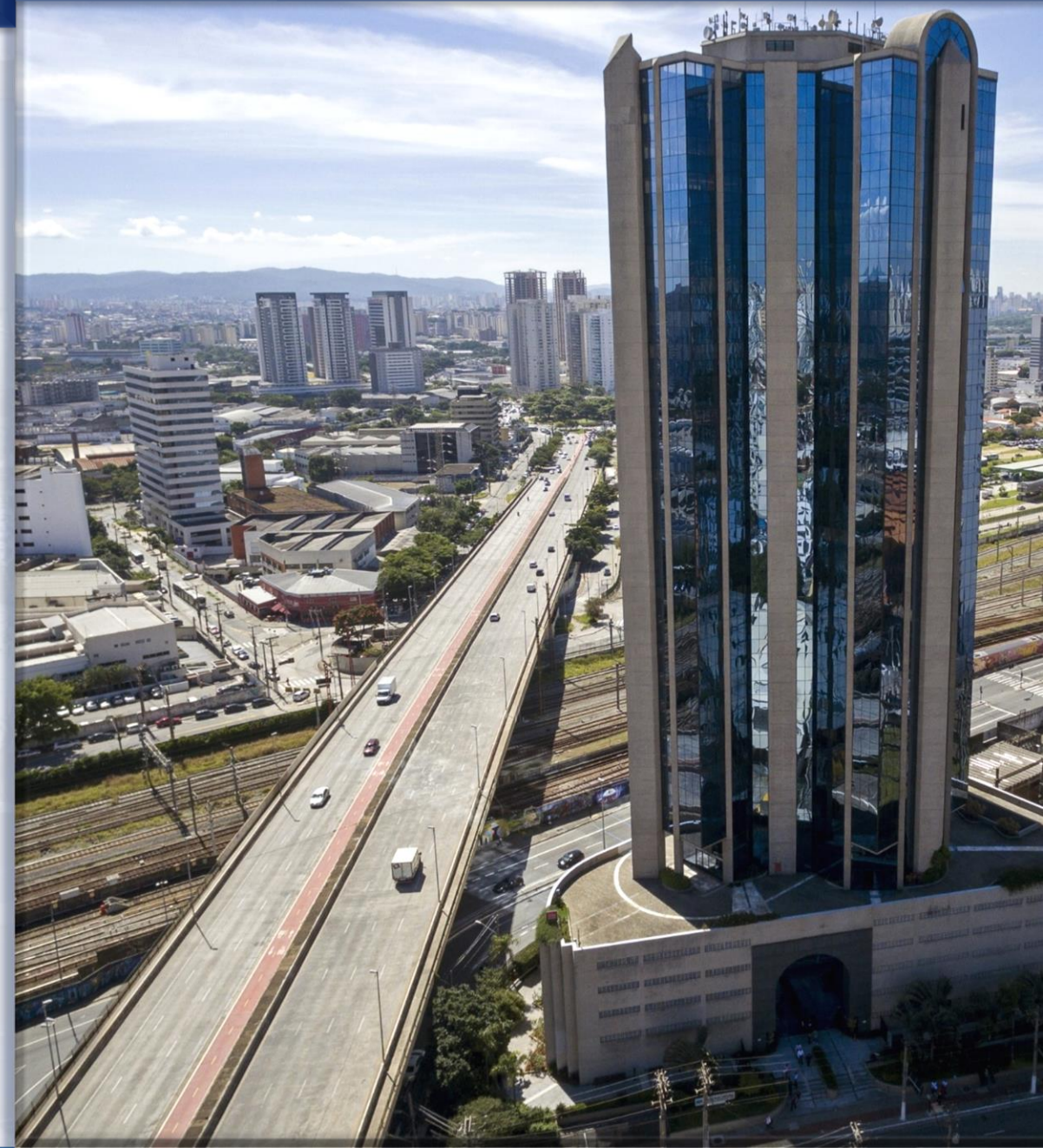


O Fundo foi constituído em 09 de dezembro de 1996 e iniciou suas operações em 07 de janeiro de 1997 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos junto ao público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office, o qual foi locado para 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 março tivemos 2 visitas de 2 empresas interessadas na locação de áreas de 500m², entretanto até o momento tais visitas não se traduziram em proposta.

Conforme informamos no relatório anterior enviamos uma proposta comercial objetivando a locação de 546m², 1 andar, para um grande ocupante do imóvel que possui interesse em ampliar sua operação no imóvel, assim, estamos aguardando o retorno da empresa.

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28° 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 28° 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.

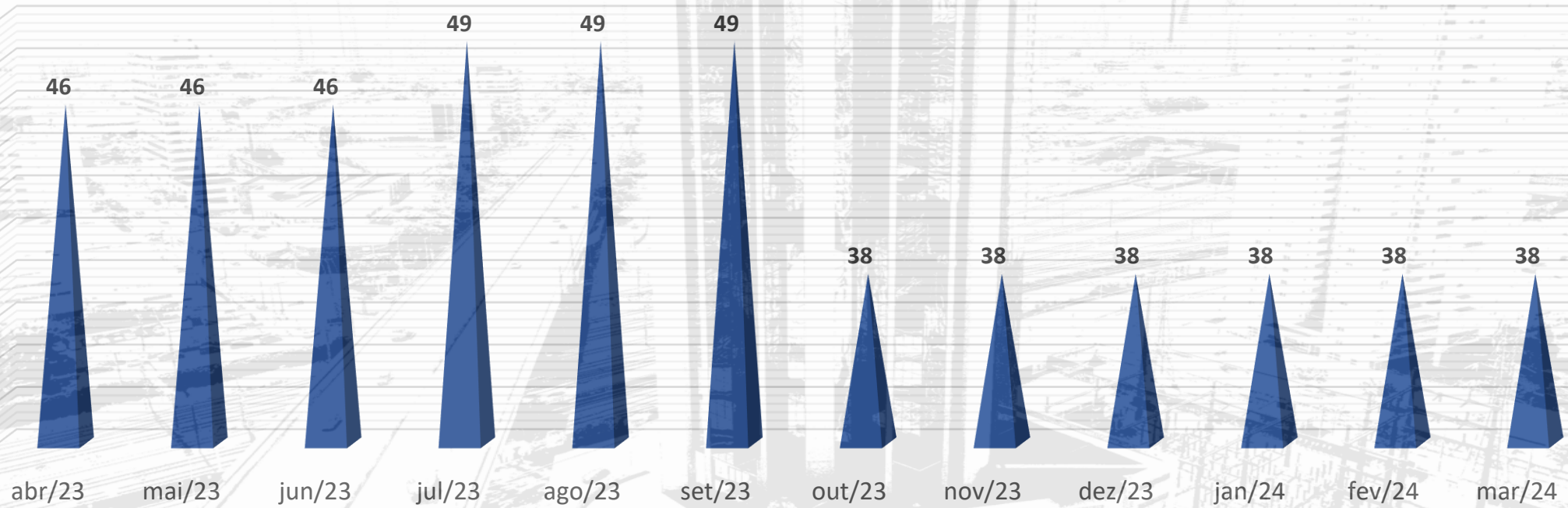
Disponibilida
de atual

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 234	29°	546	546	546	-	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%		

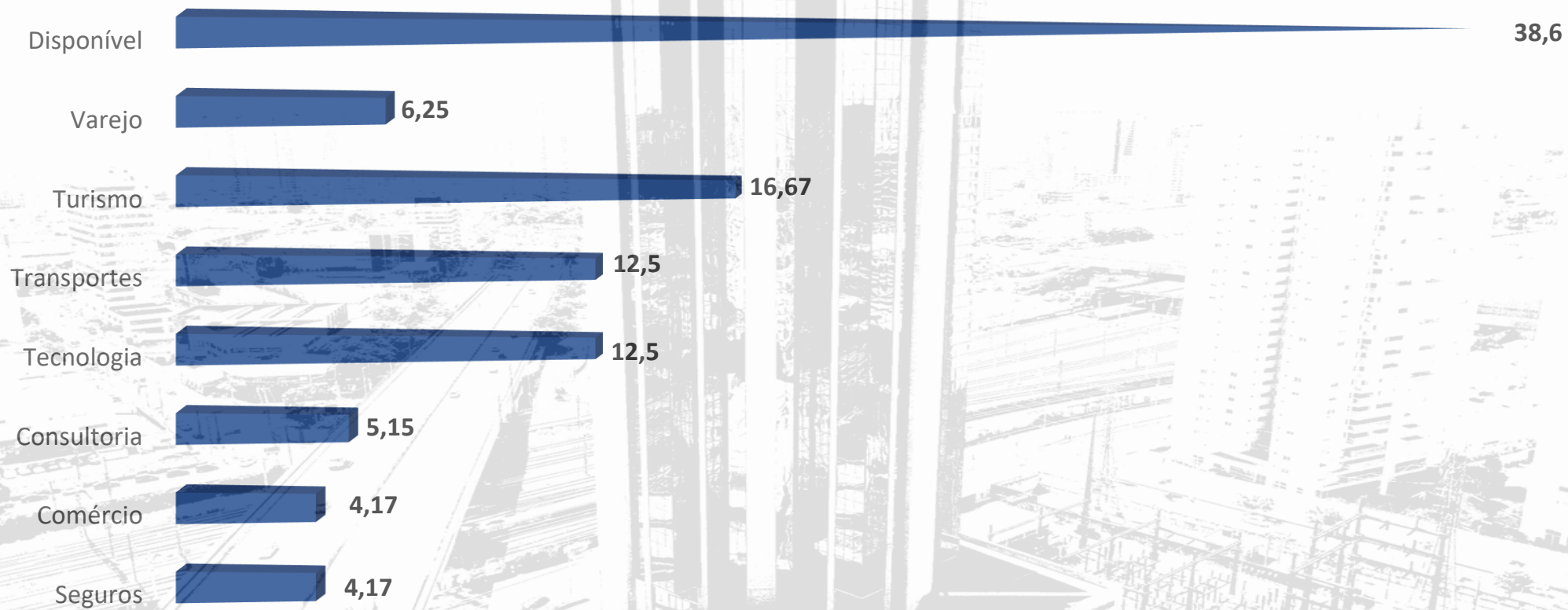
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2024

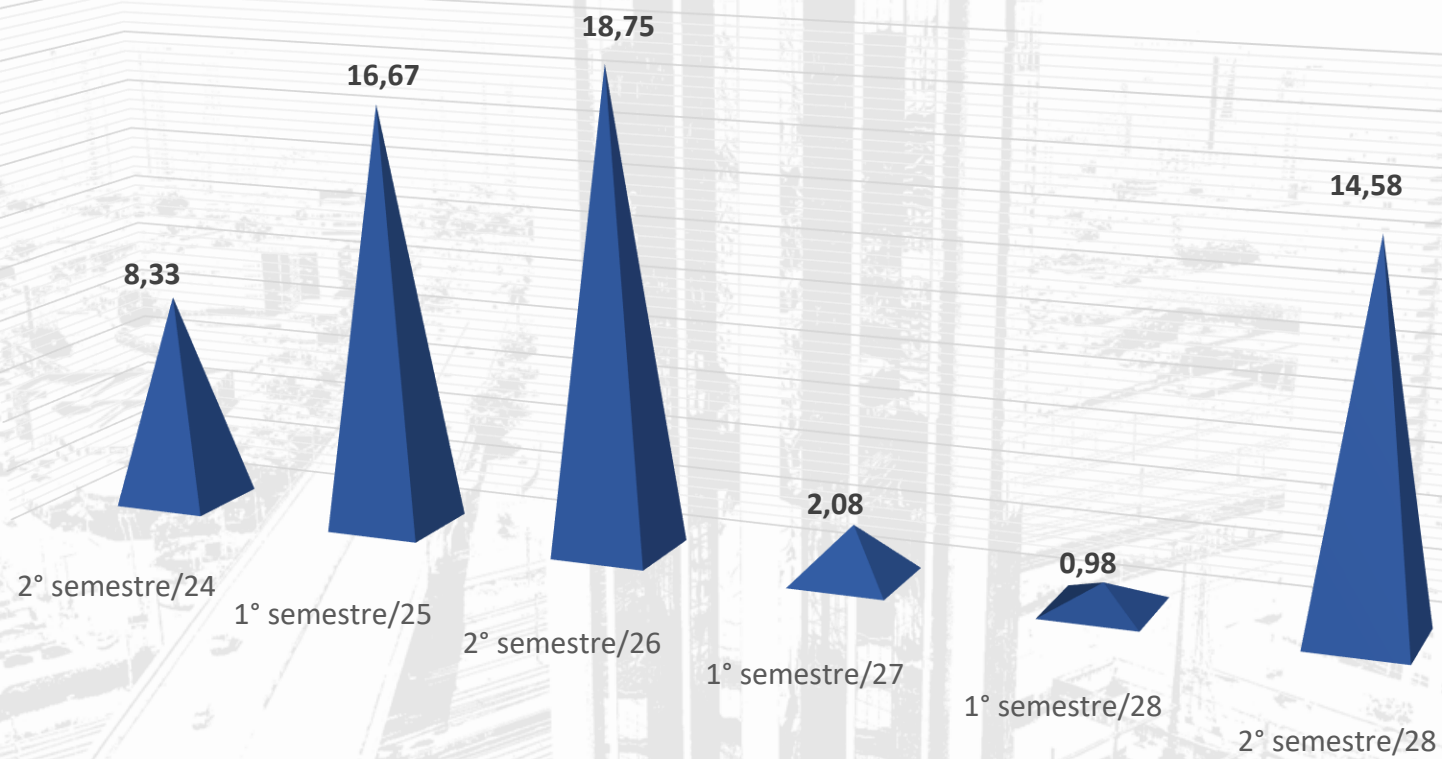
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Percentual de Ocupação % (por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Informações Contábeis – Posição março/24

Patrimônio Líquido: R\$ 59.513.921,38

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 117,1515

Variação das Cotas do mês: 0,06%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade e negociada	Volume R\$
05/03/2024	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	6	432,00
07/03/2024	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	10	720,00
11/03/2024	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	1	72,00
13/03/2024	72,01	72,01	72,01	72,01	72,01	1	72,01
22/03/2024	71,02	71,02	70,57	70,57	70,60	39	2.753,40
25/03/2024	71,52	71,52	71,52	71,52	71,52	1	71,52
28/03/2024	61,54	69,03	61,54	69,03	65,28	6	391,68

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
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%
dez-23	R\$ 56,99	7,51%	0,43	0,75%	R\$ 116,80	-1,85%	0,37%
jan-24	R\$ 61,00	7,04%	0,00	0,00%	R\$ 117,01	0,18%	0,00%
fev-24	R\$ 72,00	18,03%	0,00	0,00%	R\$ 117,08	0,06%	0,00%
mar-24	R\$ 69,03	-4,13%	0,00	0,00%	R\$ 117,15	0,06%	0,00%
Total últimos 12 meses		35,06%		1,01%		-1,30%	0,50%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,65%		Ano	10,75%		12 meses	23,44%
Mensal	0,85%		Mensal	0,85%		No mês	1,43%

A posição de caixa em 31 de março/24 é de R\$ 977.464,44 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	945.485,13	1.063.447,09
Receita de aluguel	222.038,34	666.115,02
Receita de Aplicação Financeira	8.242,47	24.536,66
Receita Total	<u>230.280,81</u>	<u>690.651,68</u>
Despesas de unidades não locadas	(174.082,13)	(464.919,58)
Taxa de administração	(11.101,92)	(33.305,76)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(7.755,68)	(35.140,22)
Despesas com taxas e impostos	(5.048,09)	(8.678,45)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(313,68)	(917,22)
Despesa Total	<u>(198.301,50)</u>	<u>(542.961,23)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(233.673,10)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	977.464,44	977.464,44

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2024

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição dezembro/23

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 58.390.480,00 - base dezembro de 2023.

Imóveis	Valor de Mercado 2021	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2022
Terrenos	12.159.864,70	12.762,07	12.172.626,77
Edificações	47.108.900,30	-891.047,07	46.217.853,23
Total	<u>59.268.765,00</u>	<u>-878.285,00</u>	<u>58.390.480,00</u>
Resultado por cota	116,67	-1,73	114,94

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

MARÇO DE 2024

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

MARÇO DE 2024

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