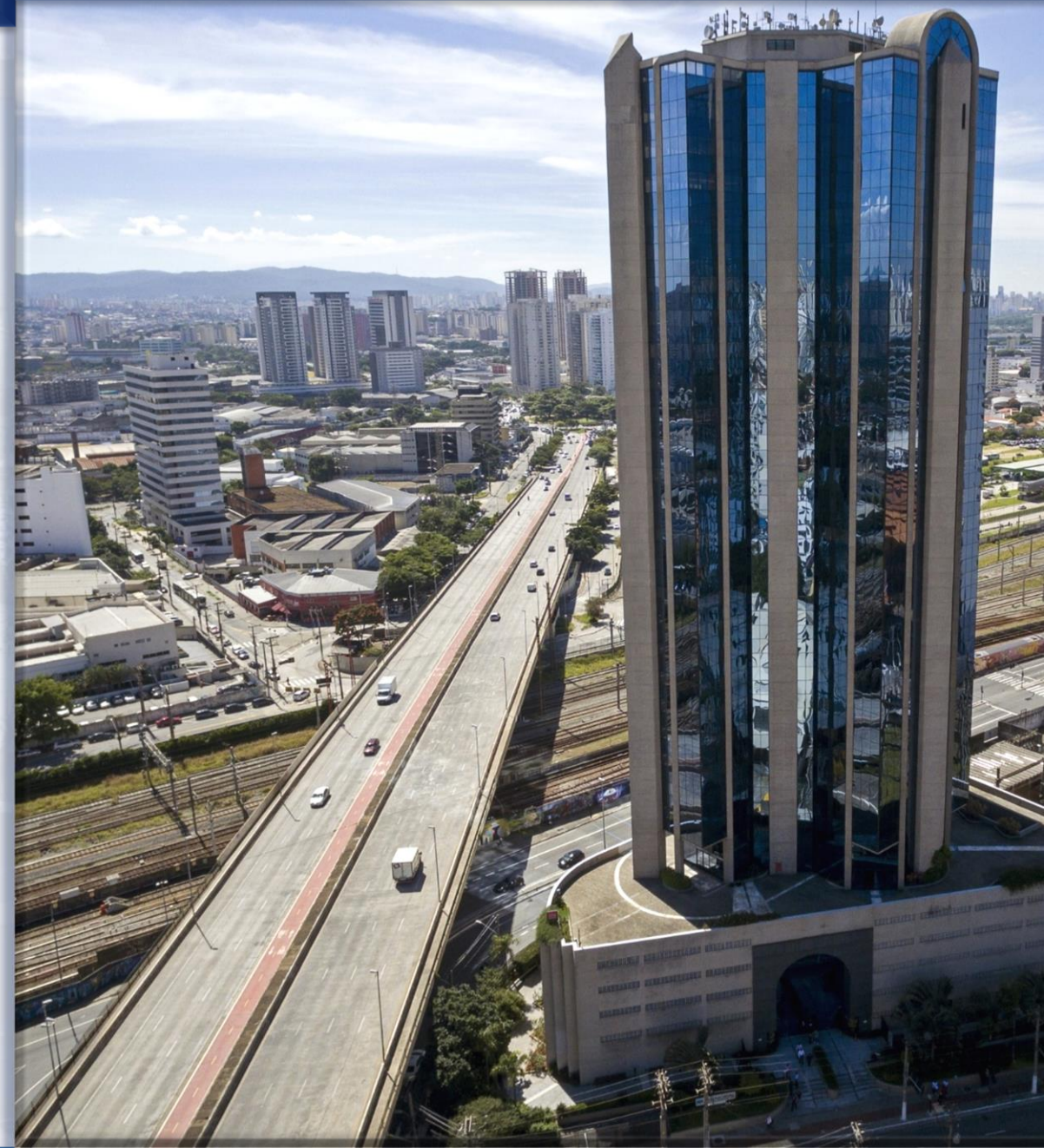


O Fundo foi constituído em 09 de dezembro de 1996 e iniciou suas operações em 07 de janeiro de 1997 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos junto ao público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office, o qual foi locado para 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 setembro tivemos 3 visitas realizadas por 3 empresas distintas buscando áreas de que vão de 129m² a 250m².

A Locatária que locou o metade do 11° bem como os 12°,13° e 29° pavimentos totalizando área de 1.911m² formalizou a locação da outra metade do 11° pavimento com área de 273m² correspondente aos conjuntos 53 e 54. O Contrato possui prazo de 10 anos com início de vigência em 28/10/24.

Conforme informado no relatório anterior, os imóveis localizados no 14° e 15° pavimentos totalizando área de 1.092m² foram devolvidos em 10/10/2024, entretanto, os mesmos foram locados para outras empresas nas seguintes condições:

- 15° pavimento com área de 546m². O contrato possui vigência de 5 anos com início em 11 de outubro de 2024 e;
- 14° pavimento com área de 546m². O Contrato possui vigência de 4 anos com início em 01 de dezembro de 2024.

Em função das locações citadas acima, observar a situação da taxa de vacância atual e futura no próximo slide.

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. 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.

Processo de Comercialização do Imóvel

As alternativas estudadas para venda do ativo não se mostraram viável financeiramente para o Fundo. Os estudos indicaram valores significativamente inferiores ao valor de mercado do ativo, desta forma, considerando a melhora na retomada do mercado de escritórios, o aumento dos negócios envolvendo a locação dos ativos do Fundo bem como as últimas locações concretizadas conforme mencionadas acima, a administradora optou por focar na continuidade de prospecção de empresas interessadas em ocupar escritórios comerciais, assim, continuará envidando todos os esforços para fechando de novos negócios buscando a redução da vacância, que, conforme observado nos próximos slides, já vem ocorrendo.

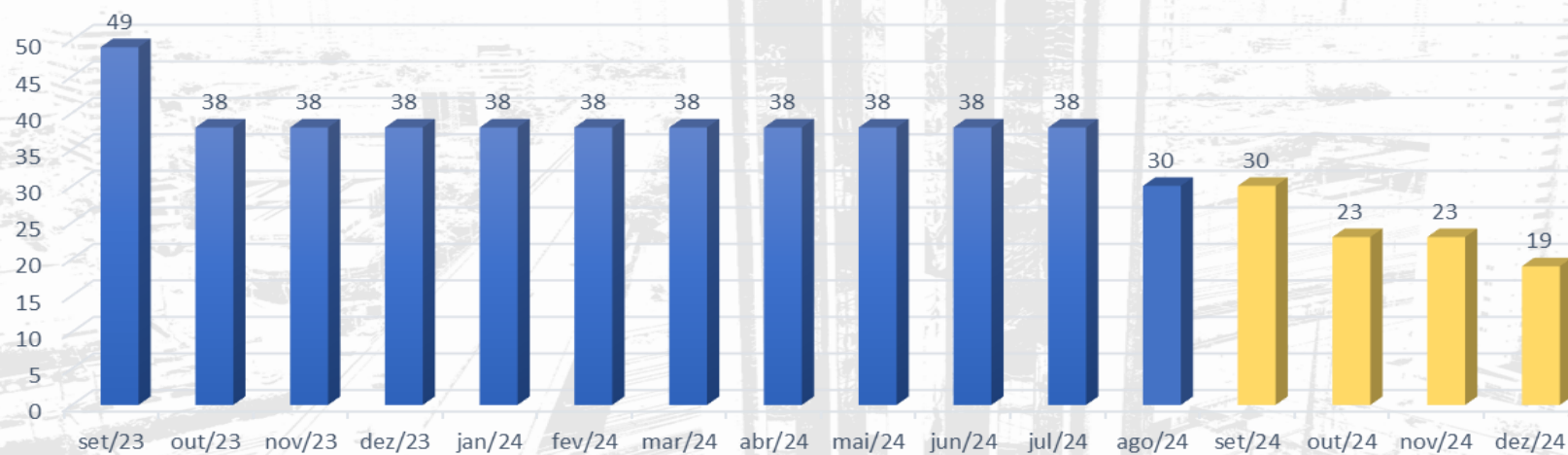
Disponibilidade
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação/desocupação 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
53 a 54	11°	273	273	-	Contrato Formalizado	28/10/2024
81 a 84	14°	546	546	-	Contrato Formalizado	01/12/2024
91 a 94	15°	545	546	-	Contrato Formalizado	11/10/2024
161 e 164	22°	258	258	258	-	Disponível
242	30°	144	144	144	-	Disponível
Área Total para Locação			3.951,00	2.586,00		
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00		
Vacância:			30,15%	19,73%		
Ocupação			69,85%	80,27%		

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

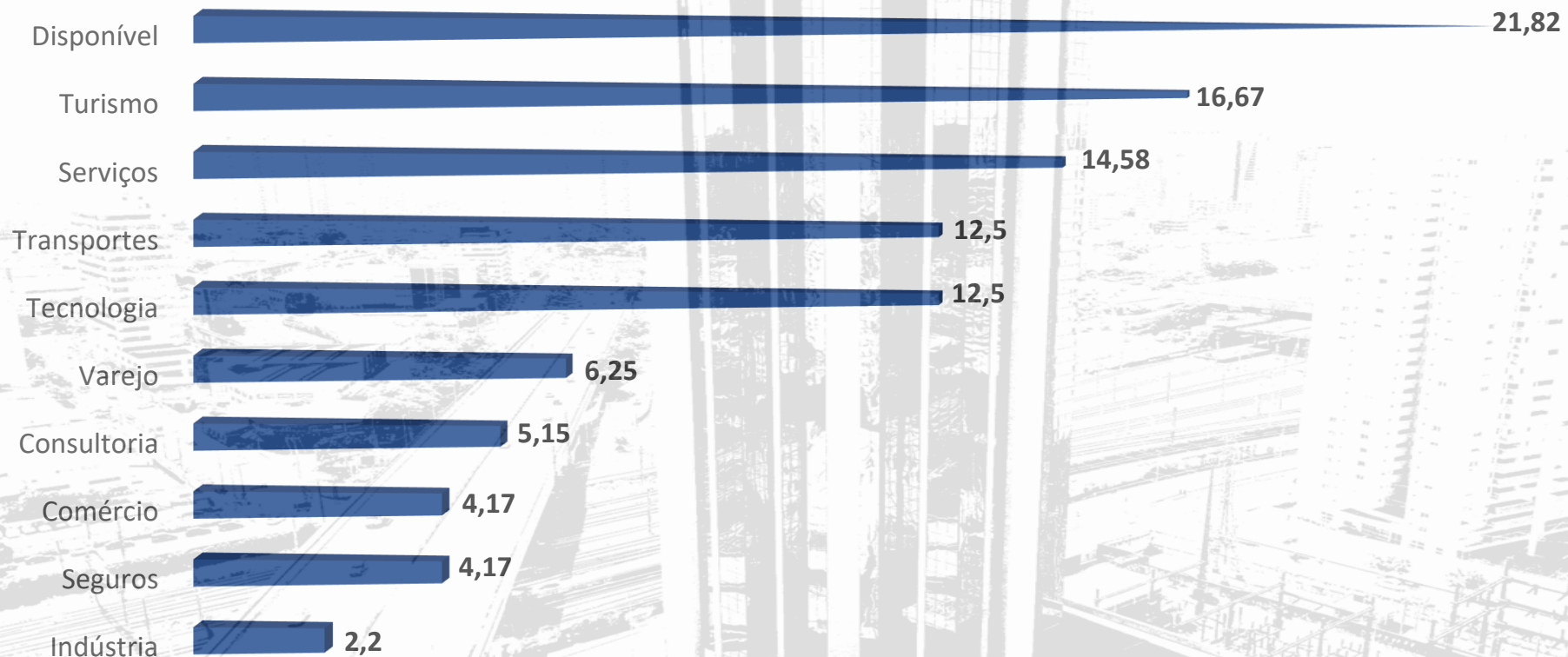
SETEMBRO DE 2024

Taxa de Vacância e Taxa de Vacância Projetada



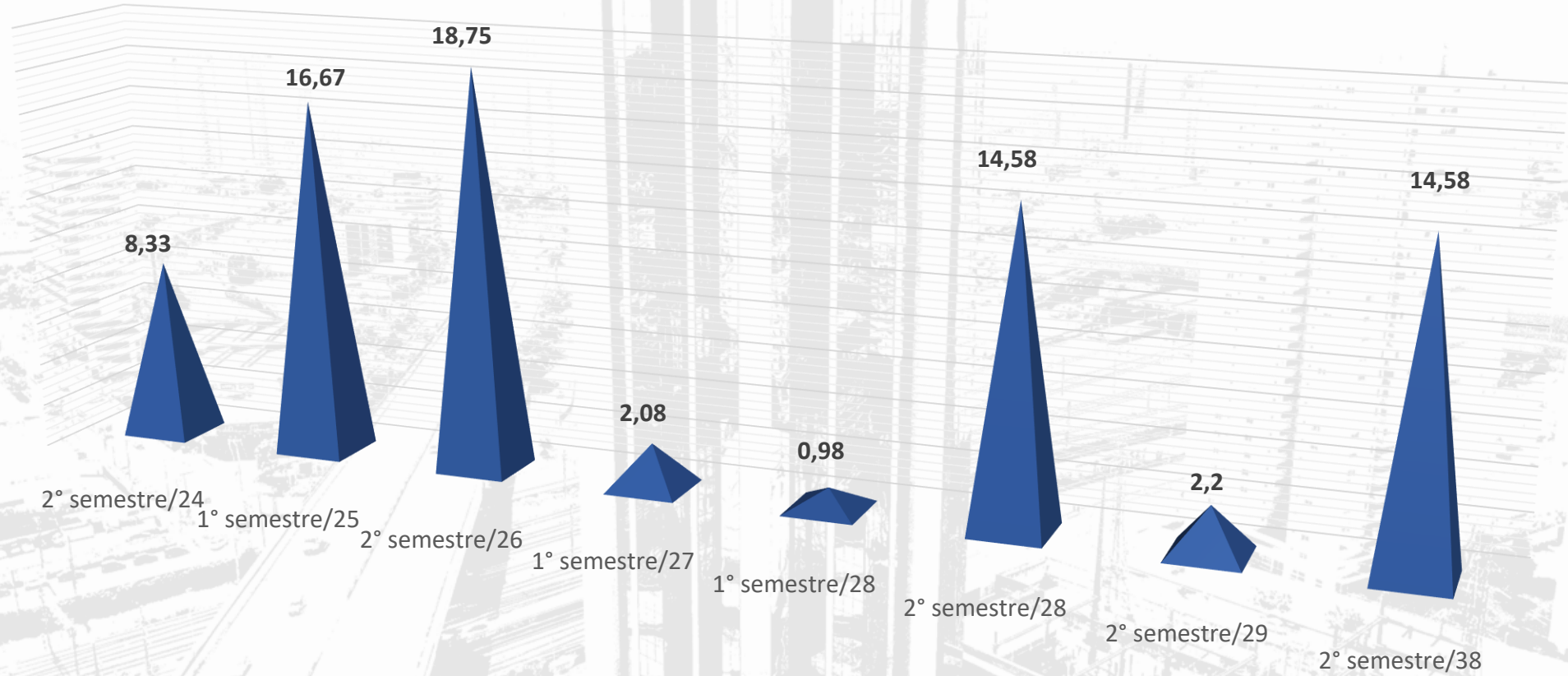
■ Taxa de vacância futura considerando os contratos formalizados e a previsão de devolução de dois andares conforme slide anterior.

Percentual de Ocupação % (por segmento)



A disponibilidade de 21,82% mencionada acima não considera as desocupações de 1.092m² que ocorreu em out/24 pois a base deste relatório é set/24. Tal conceito aplica-se as novas locações , para uma melhor compreensão da vacância gentileza verificar o gráfico anterior, este gráfico possui a finalidade apenas de demonstrar a ocupação por setor.

Cronograma Vencimentos de Contratos %



O presente gráfico tem como base o mês de set/24 e não considerada as desocupações e locações ocorridas em outubro/24. No próximo relatório este gráfico será atualizado..

Informações Contábeis – Posição setembro/24

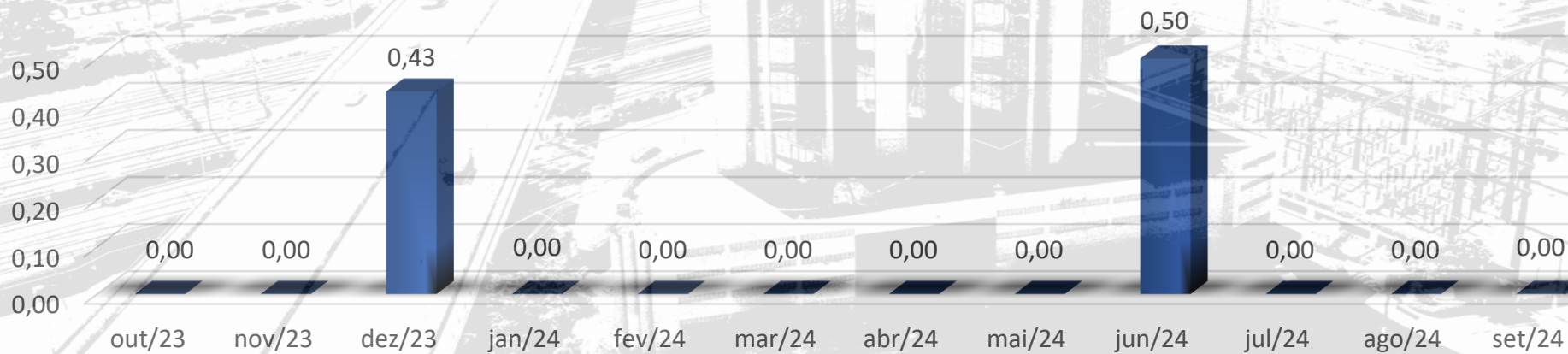
Patrimônio Líquido: R\$ 59.529.689,77

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 117,1825

Variação das Cotas do mês: 0,08%

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



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/09/2024	47,98	47,98	47,98	47,98	47,98	1	47,98
04/09/2024	46,78	47,98	46,78	47,98	47,38	2	94,76
05/09/2024	47,98	47,98	47,97	47,98	47,97	6	287,82
09/09/2024	47,98	47,98	47,98	47,98	47,98	1	47,98
10/09/2024	47,90	47,90	47,90	47,90	47,90	1	47,90
11/09/2024	42,95	47,49	42,95	47,49	43,39	56	2.429,84
12/09/2024	47,38	47,38	47,38	47,38	47,38	1.000	47.380,00
13/09/2024	47,40	47,40	47,38	47,38	47,38	52	2.463,76
16/09/2024	46,50	46,50	46,50	46,50	46,50	5	232,50
17/09/2024	46,46	46,50	46,46	46,50	46,49	5	232,45
18/09/2024	46,21	46,21	46,20	46,20	46,20	5	231,00
19/09/2024	46,21	46,50	46,20	46,50	46,26	29	1.341,54
30/09/2024	39,02	42,00	39,02	41,00	39,48	118	4.658,64

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
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%
abr-24	R\$ 56,02	-18,85%	0,00	0,00%	R\$ 117,22	0,06%	0,00%
mai-24	R\$ 56,70	1,21%	0,00	0,00%	R\$ 117,34	0,10%	0,00%
jun-24	R\$ 54,15	-4,50%	0,50	0,92%	R\$ 116,95	-0,33%	0,43%
jul-24	R\$ 48,00	-11,36%	0,00	0,00%	R\$ 117,07	0,11%	0,00%
ago-24	R\$ 47,99	-0,02%	0,00	0,00%	R\$ 117,08	0,01%	0,00%
set-24	R\$ 41,00	-14,57%	0,00	0,00%	R\$ 117,18	0,09%	0,00%
Total últimos 12 meses		-28,04%		1,68%		-1,56%	0,80%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,65%		Ano	10,75%		12 meses	2,69%
Mensal	0,85%		Mensal	0,85%		No mês	-2,58%

A posição de caixa em 30 de setembro/24 é de R\$ 1.065.625,73 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	967.759,57	1.063.447,09
Receita de aluguel	260.630,32	2.094.353,37
Receita de Aplicação Financeira	8.998,92	74.392,23
Receita Total	<u>269.629,24</u>	<u>2.168.745,60</u>
Despesas de unidades não locadas	(114.618,77)	(1.426.460,83)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(22.390,75)	(78.389,27)
Despesas de manutenção e conservação	(19.219,28)	(19.219,28)
Taxa de administração	(13.031,52)	(105.634,63)
Despesas com taxas e impostos	(4.015,92)	(39.199,63)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(632,43)	(3.561,04)
Despesa Total	<u>(173.908,67)</u>	<u>(1.672.464,68)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(487.665,60)</u>
Outros valores não operacionais	2.145,59	(6.436,68)
Saldo de caixa final dos períodos	1.065.625,73	1.065.625,73

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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