

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

novembro de 2022

Locação:

Em novembro não tivemos visitas no empreendimento.

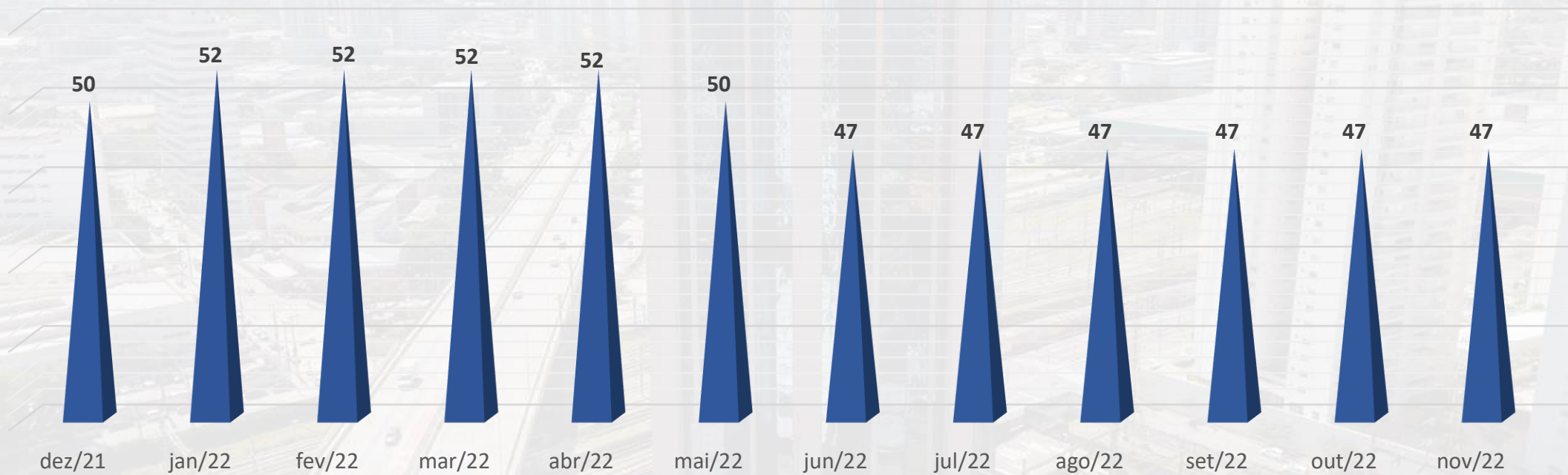
Comercialização do Imóvel:

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

novembro de 2022

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Relatório de administração

novembro 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

novembro de 2022

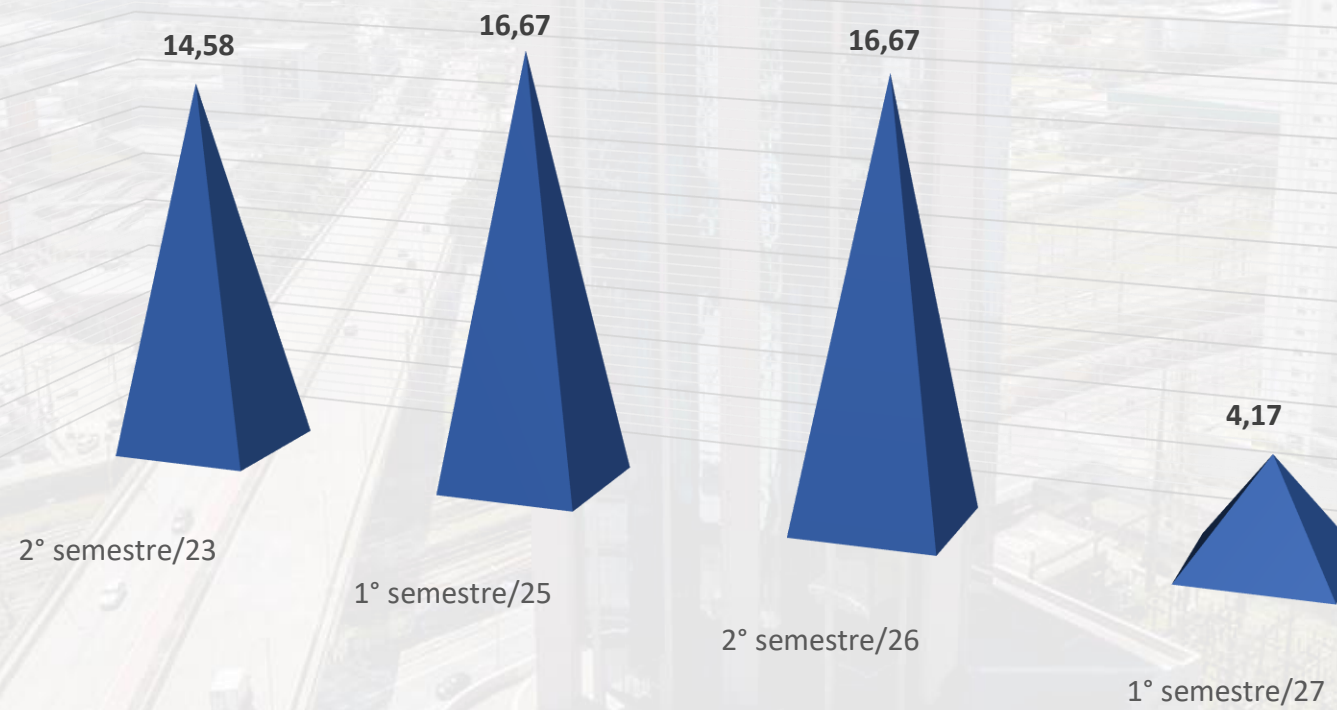
Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Relatório de administração

novembro de 2022

Cronograma Vencimentos de Contratos %

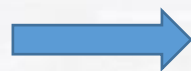


Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/11/2022	64,95	64,95	64,95	64,95	64,95	1	64,95
08/11/2023	64,94	64,94	64,94	64,94	64,94	1	64,94
18/11/2023	57,00	57,00	57,00	57,00	56,85	57	3.240,45
23/11/2023	57,00	57,00	57,00	57,00	57,00	1	57,00
25/11/2023	57,00	57,00	57,00	57,00	57,00	3	171,00
28/11/2023	55,03	55,03	55,03	55,03	55,03	1	55,03
29/11/2023	57,01	57,01	57,01	57,01	57,01	2	114,02

Relatório de administração novembro de 2022

Informações Contábeis – Posição Novembro/22



Patrimônio Líquido: R\$ 62.381.144,65

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 122,7955

Variação da Cotas do mês: 0,02%

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



Relatório de administração

novembro 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
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%
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%
Total últimos 12 meses		-17,23%		0,23%		-6,85%	0,11%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	11,20%
Mensal	1,02%		Mensal	1,02%		No mês	-4,15%

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

Novembro de 2022

A posição de caixa em 30 de novembro/22 é de R\$ 869.370,64 conforme detalhado abaixo::

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	867.736,16	780.568,29
Receita de aluguel	208.283,40	2.355.415,92
Receita de multa rescisória	-	14.899,61
Receita de Aplicação Financeira	8.245,49	73.309,57
Receita Total	<u>216.528,89</u>	<u>2.443.625,10</u>
Despesas de unidades não locadas	(194.323,11)	(2.070.207,57)
Taxa de administração	(10.512,54)	(117.319,07)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(9.823,66)	(50.096,19)
Despesas de taxas e tributárias	-	(37.543,49)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(235,10)	(8.538,53)
Despesa Total	<u>(214.894,41)</u>	<u>(2.283.704,85)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(71.117,90)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	869.370,64	869.370,64

➤ Observações:

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

Relatório de administração

novembro de 2022

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Novembro/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	Variação (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

Novembro 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

Novembro 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