

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 comercialização dos imóveis

Em maio tivemos visitas de três empresas interessadas na locação de áreas que vão de 500m<sup>2</sup> a 2.000m<sup>2</sup>, e como resultado destas visitas recebemos uma proposta de locação para 546m<sup>2</sup> localizado no 29º pavimento. O processo encontra-se em fase de discussão das condições comerciais.

A locatária ocupante do 20º pavimento com área de 546m<sup>2</sup> pretende expandir a operação locando mais um andar, porém, por questões operacionais internas, a empresa optou por migrar a operação do 20º pavimento para o 21º e expandir a locação para o 22º pavimento totalizando uma área de 1.092m<sup>2</sup>. As tratativas comerciais encontram-se em fase inicial de negociação.

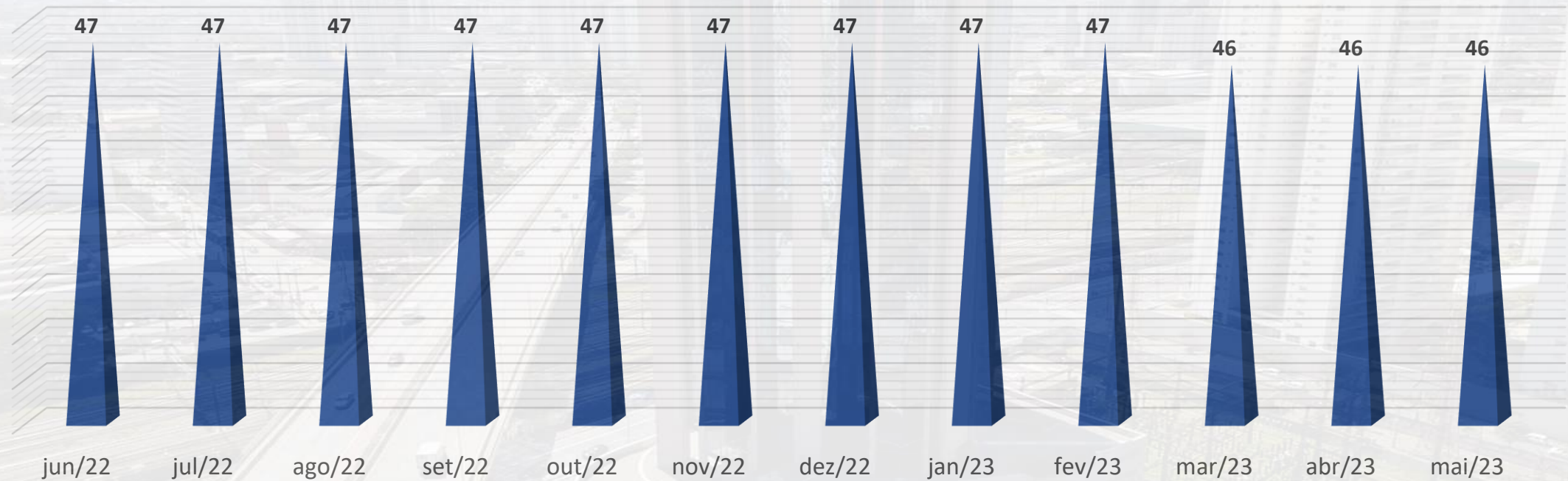
Tendo em vista a elevada vacância do empreendimento, que vem persistindo ao longo dos últimos anos, adicionalmente aos esforços para locação, contratamos uma empresa especializada, com reconhecida capacidade e participação no mercado imobiliário, com o objetivo de identificar outras alternativas para 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.

Disponibilidade  
atual

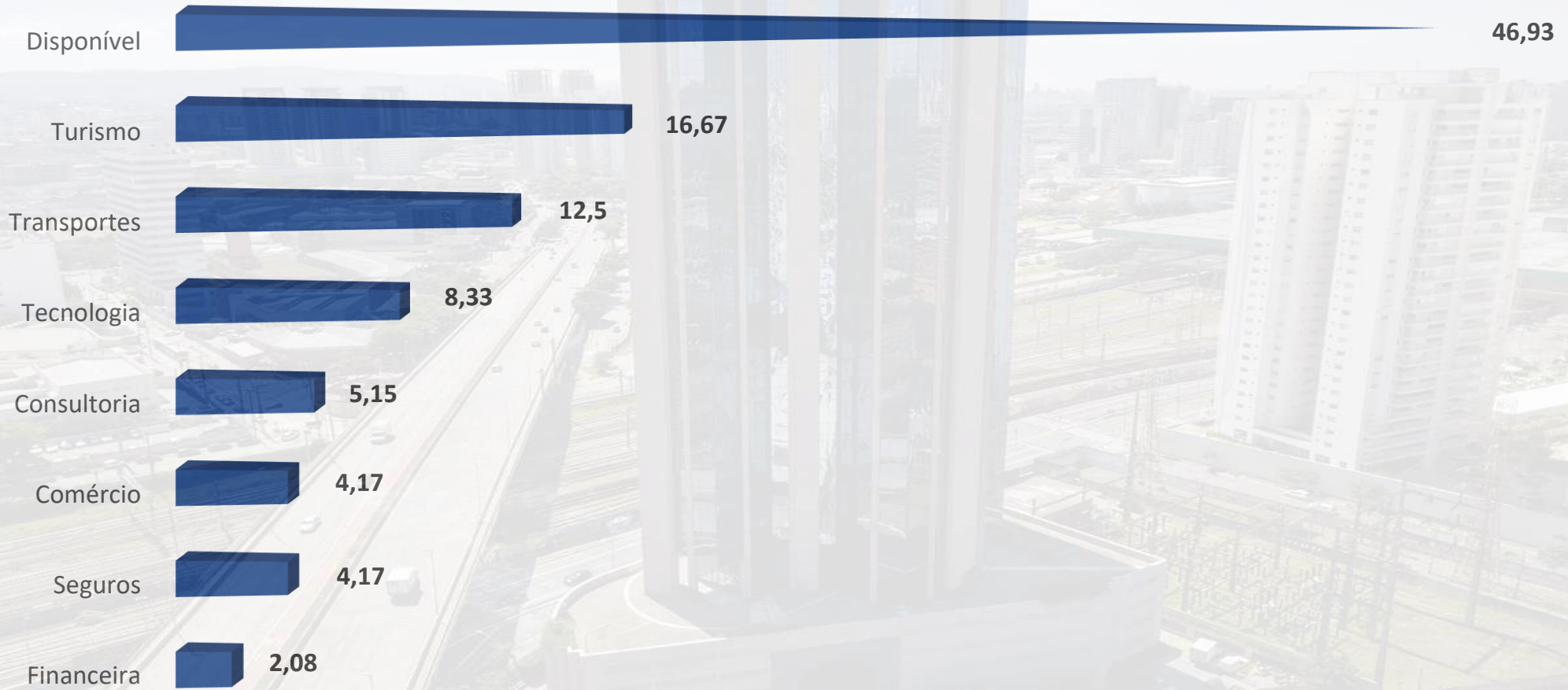
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	Disponível
21 a 24	8°	546	546	Disponível
31 a 34	9°	546	546	Disponível
41 a 44	10°	546	546	Disponível
51 a 54	11°	546	546	Disponível
61 a 64	12°	546	546	Disponível
71 a 74	13°	546	546	Disponível
151 a 154	21°	546	546	em negociação
161 a 164	22°	546	546	em negociação
211 a 214	27°	546	546	Disponível
231 a 234	29°	546	546	em negociação
242	30°	144	144	Direito de Preferência
<b>Área Total para Locação</b>			<b>6.150,00</b>	
<b>Área total do empreendimento</b>			<b>13.104,00</b>	
<b>Vacância:</b>			<b>46,93%</b>	
<b>Ocupação</b>			<b>53,07%</b>	

# Relatório de administração maio de 2023

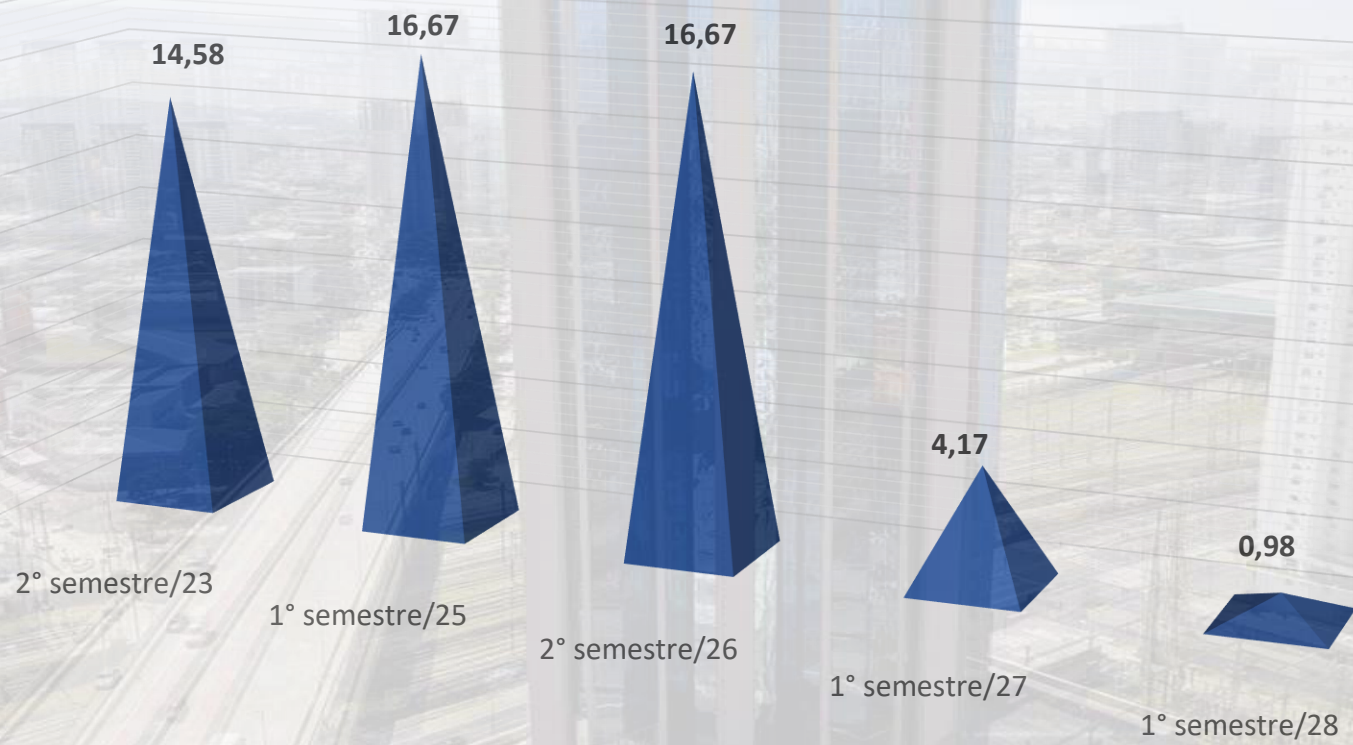
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



## Percentual de Ocupação % (por segmento)



### Cronograma Vencimentos de Contratos %



# Negociação B3

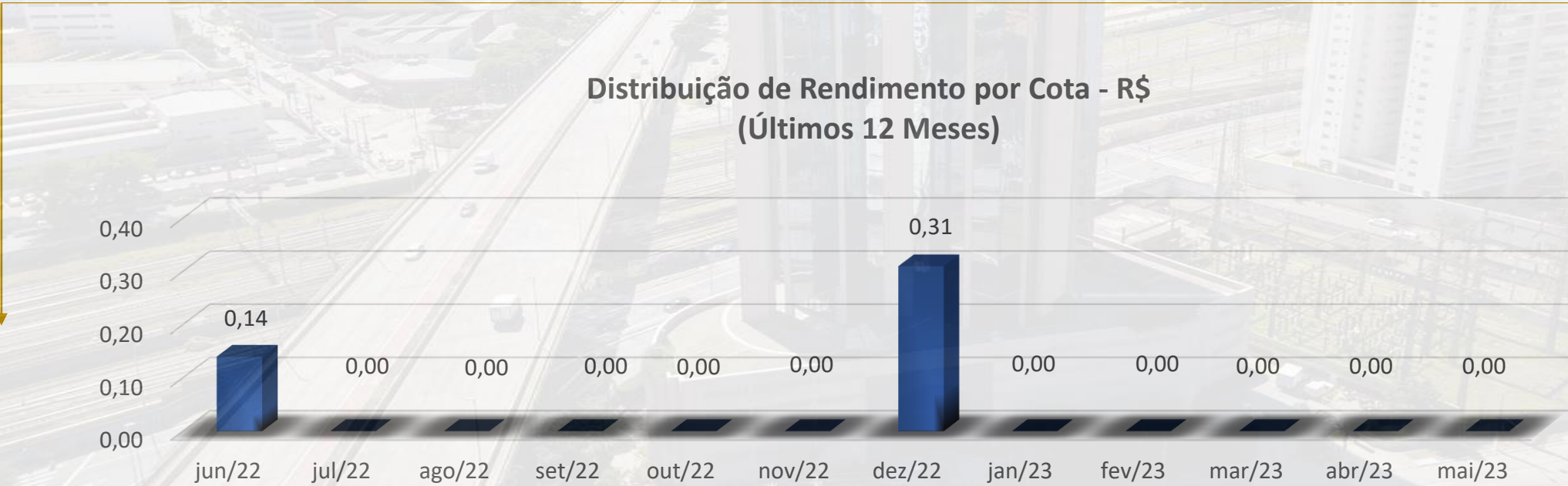
Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/05/2023	50,98	50,99	50,98	50,99	50,98	5	254,90
03/05/2023	49,20	49,21	49,20	49,20	49,20	11	541,20
05/05/2023	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	1	51,00
08/05/2023	51,00	51,00	50,99	51,00	50,99	109	5.557,91
09/05/2023	50,99	50,99	50,99	50,99	50,99	3	152,97
11/05/2023	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	1	51,00
15/05/2023	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	1	51,00
16/05/2023	48,88	48,88	48,88	48,88	48,88	7	342,16
22/05/2023	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00	26	1.274,00
23/05/2023	49,00	49,00	49,00	49,00	49,00	252	12.348,00
24/05/2023	50,90	51,05	50,90	51,05	50,91	114	5.803,74
25/05/2023	49,01	49,49	48,00	48,00	48,08	9322	448.201,76
26/05/2023	48,00	49,38	47,51	49,38	48,00	462	22.176,00
29/05/2023	48,12	49,00	48,11	48,25	48,68	236	11.488,48
30/05/2023	48,90	48,90	48,90	48,90	48,90	250	12.225,00
31/05/2023	49,00	49,37	49,00	49,37	49,07	16	785,12

**Informações Contábeis – Posição maio/23**



**Patrimônio Líquido: R\$ 60.345.486,35**  
**Total de Cotas Integralizadas: 508.008**  
**Valor Patrimonial da Cota: 118,7884**  
**Variação da Cotas do mês: 0,00%**

**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
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%
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%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>-21,05%</b>		<b>0,75%</b>		<b>-3,32%</b>	<b>0,38%</b>
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	6,84%
Mensal	1,12%		Mensal	1,13%		No mês	5,43%

A posição de caixa em 31 de maio/23 é de R\$ 806.662,24 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
<b>Saldo de caixa início dos períodos</b>	<b>791.120,45</b>	<b>946.259,85</b>
Receita de aluguel	220.538,11	1.083.313,64
Receita de Aplicação Financeira	7.735,89	39.290,95
Receita com multa e juros	2.074,59	2.401,53
<b>Receita Total</b>	<b>230.348,59</b>	<b>1.125.006,12</b>
Despesas de unidades não locadas	(187.202,32)	(983.301,06)
Taxa de administração	(11.026,91)	(55.118,47)
Despesas com taxas e impostos	(7.581,68)	(19.803,72)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.227,43)	(31.649,65)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(426,68)	(2.611,56)
<b>Despesa Total</b>	<b>(208.465,02)</b>	<b>(1.092.484,46)</b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>-</b>	<b>(157.482,48)</b>
Outros valores não operacionais	(6.341,78)	(14.636,79)
<b>Saldo de caixa final dos períodos</b>	<b>806.662,24</b>	<b>806.662,24</b>

# Relatório de administração maio 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	Varição (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 maio 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 maio 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