

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

Conforme Fato Relevante publicado ao mercado em 13/03/2024, o Fundo concluiu a locação dos 7º, 8º e 9º pavimentos, dos conjuntos 161 e 164 localizados no 22º pavimento, e do conjunto 242 localizado no 30º pavimento, totalizando a área de 2.040m<sup>2</sup>. O Contrato possui prazo de 10 (dez) anos com início de vigência em 15 de março de 2025.

Em decorrência das referidas locações, o Edifício Memorial Office Building, passa a ter 100% de ocupação.

Considerando as condições negociadas, os impactos no fluxo de caixa do Fundo se darão conforme abaixo:

- Março/25: R\$ 0,09 por cota
- A partir de abr/25: R\$ 0,16 por cota
- A partir de jul/26: R\$ 0,22 por cota
- A partir de nov/27: R\$ 0,28 por cota

Os valores informados acima serão impactados pela correção anual do aluguel pelo IPCA-FGV

A locatária ocupante dos conjuntos 221 e 222 localizado na metade do 28º pavimento, perfazendo área de 273m<sup>2</sup>, entrou em 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

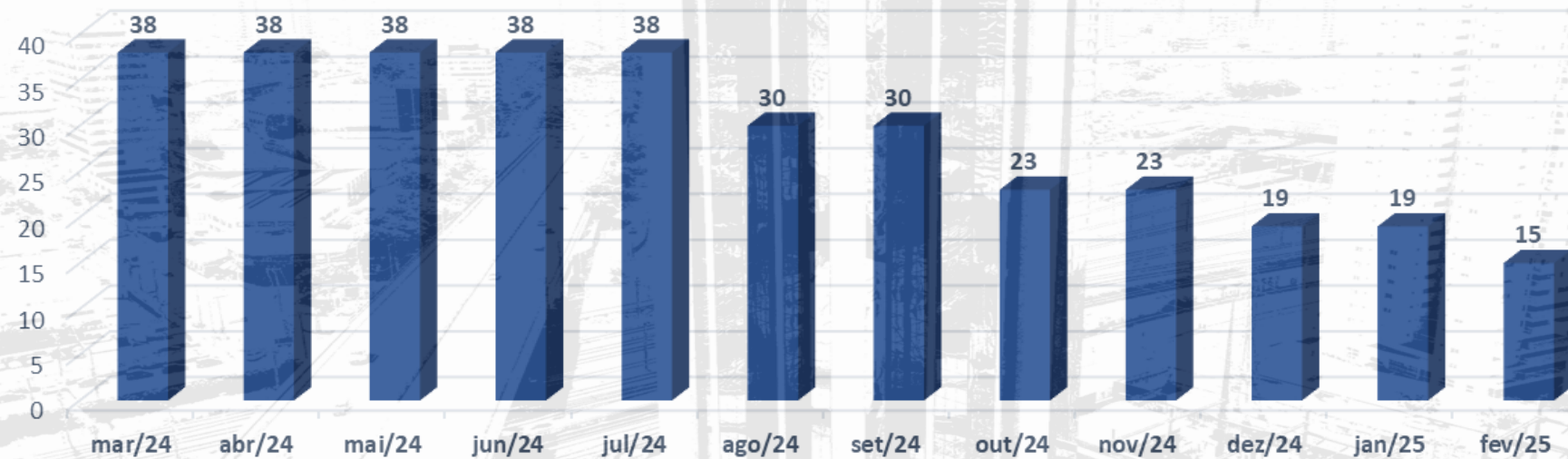
As alternativas estudadas para venda do ativo não se mostraram viável financeiramente para o Fundo. Os estudos indicaram valores significativamente inferiores ao valor de mercado do ativo, desta forma, considerando a melhora na retomada do mercado de escritórios, o aumento dos negócios envolvendo a locação 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, e como resultado, a administradora, em parceria com sua consultoria imobiliária a CB Richard Ellis, conseguiu, a partir de março/25, locar todas as disponibilidades culminando na ocupação de 100% do empreendimento.

Disponibilidade  
atual

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Locação/desocupação futura (m <sup>2</sup> )	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
21 a 24	8°	546	546	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
31 a 34	9°	546	546	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
161 e 164	22°	258	258	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
242	30°	144	144	-	Contrato Formalizado	15/03/2025
<b>Área Total para Locação</b>			<b>2.040,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>Área total do empreendimento</b>			13.104,00	13.104,00		
<b>Vacância:</b>			15,57%	0,00%		
<b>Ocupação</b>			84,43%	100,00%		

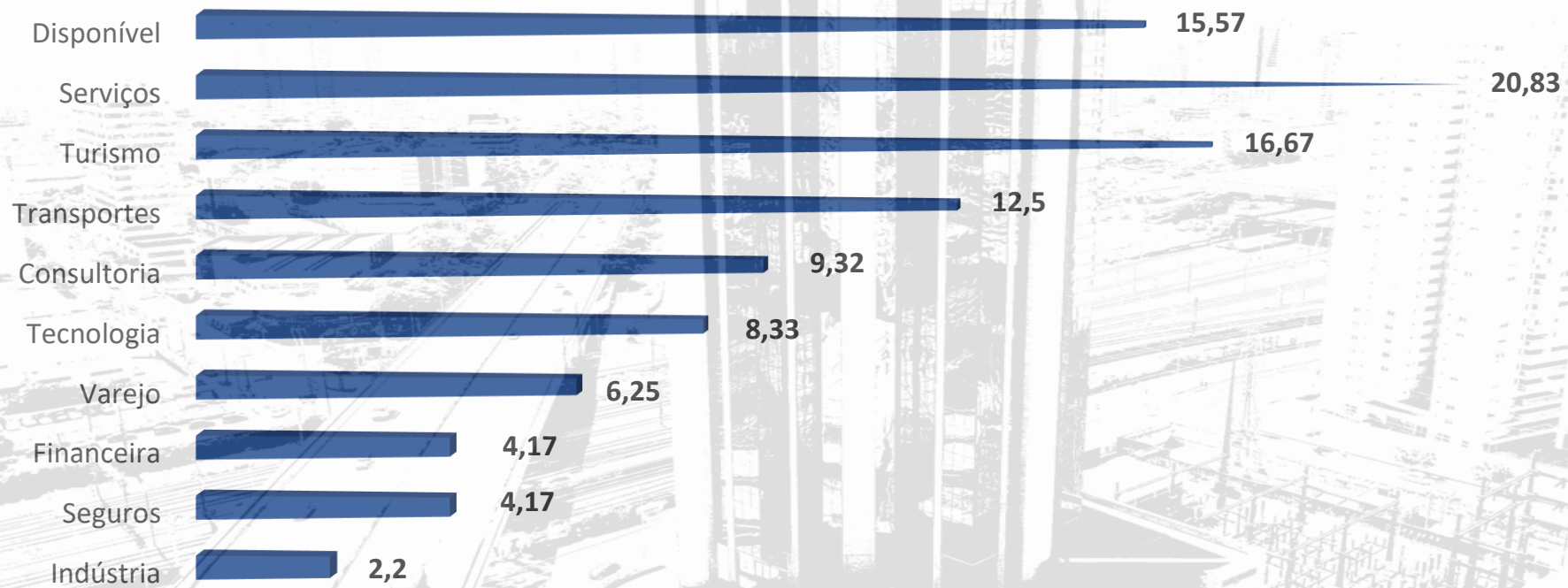
# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO FEVEREIRO DE 2025

## Taxa de Vacância e Taxa de Vacância Projetada



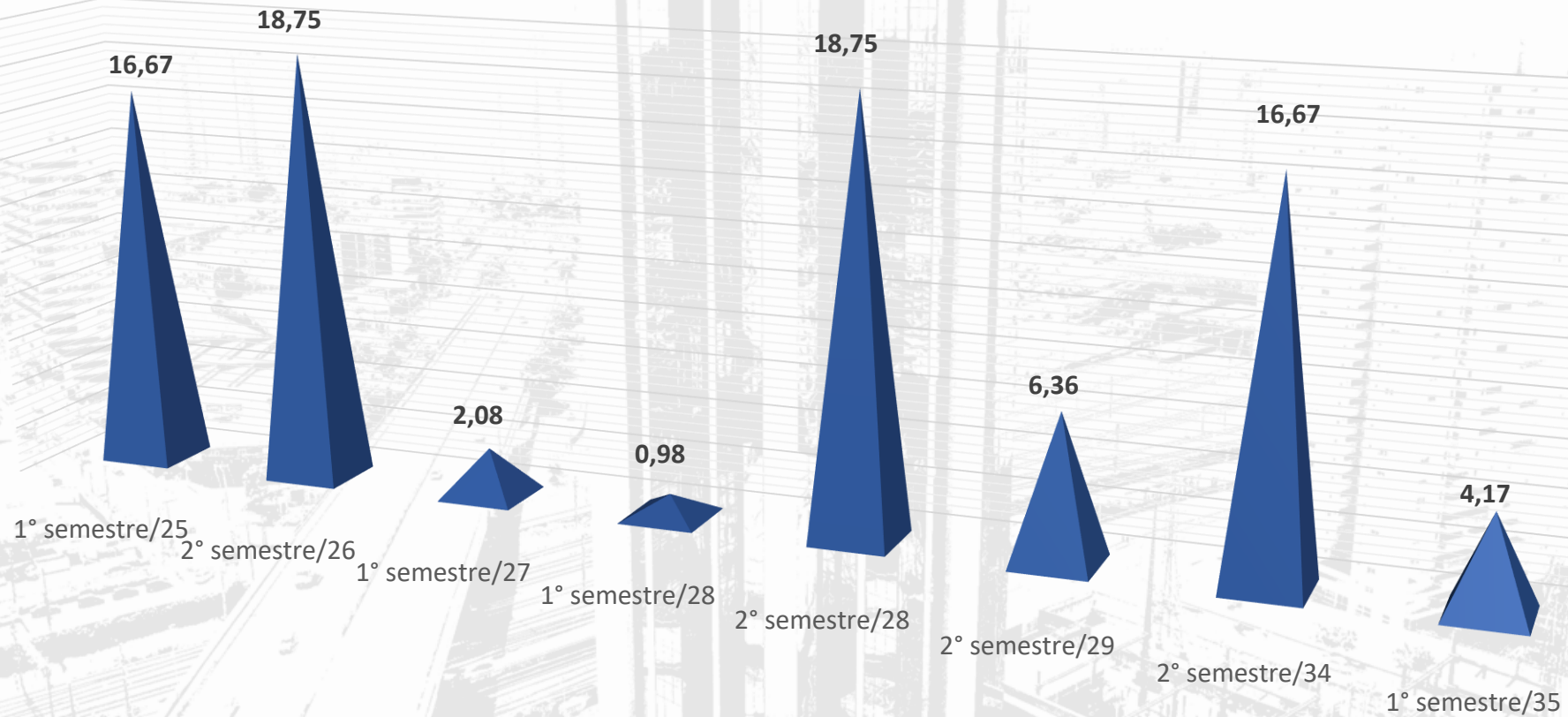
Em razão da locação mencionada nos slides 2 e 3, a partir de março/25 o imóvel passará a ter 100% de ocupação.

## Percentual de Ocupação % (por segmento)



Em razão da locação mencionada nos slides 2 e 3, a partir de março/25 o imóvel passará a ter 100% de ocupação.

### Cronograma Vencimentos de Contratos %



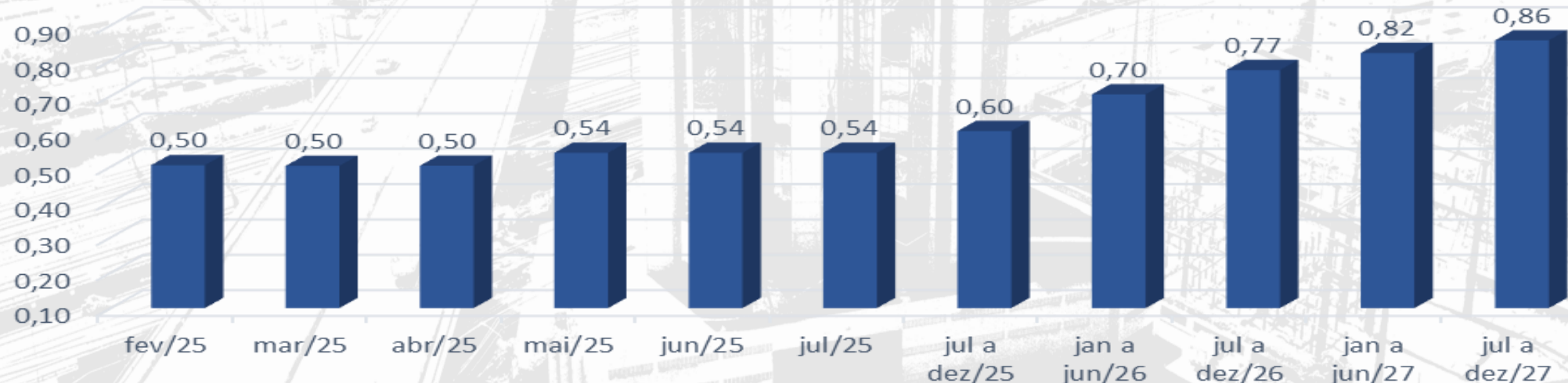
Em razão da locação mencionada nos slides 2 e 3, a partir de março/25 o imóvel passará a ter 100% de ocupação, desta forma, o cronograma acima será atualizado no próximo relatório.

Visando trazer maior previsibilidade aos Investidores do Fundo, abaixo segue o gráfico de evolução da receita de locação em decorrência das locações realizadas as quais tornaram o ativo 100% ocupado. Cabe alertar sobre as premissas adotadas para projeção bem como algumas observações como segue:

- por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- estamos considerando a hipótese de renovação e manutenção dos contratos de locação; ou seja, não estamos considerando eventuais rescisões de contratos.
- a evolução da receita leva em consideração os termos de descontos e carências ao longo do período, porém, não estamos considerando a aplicação da correção pelos índices de IGP-M e IPCA. Cabe informar que do total do ABL, 63,6% são reajustados pelo IGP-M e 36,40% pelo IPCA.
- os impactos mencionados nos períodos iniciais constante do Fato Relevante publicado em 14/03/25 estão relacionados às despesas de IPTU e condomínio que serão assumidas pelo locatário e não mais pelo Fundo, portanto, apesar do impacto positivo do caixa, não tem relação com acréscimo na receita conforme demonstrado no gráfico abaixo.
- a projeção de receita operacional considera somente o recebimento dos aluguéis e não pode representar projeção de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa no momento de sua realização. Além disso, o resultado operacional futuro considera outras variáveis que são imensuráveis e imprevisíveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, eventuais renegociações as quais podem resultar em aumento ou redução dos preços de locação a depender das condições do mercado, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

Nos períodos semestrais informados no gráfico abaixo, exemplo: jul a dez/25, o impacto na receita é mensal, ou seja, é R\$ 0,60 por cota para cada mês.

## Evolução de Receita de Aluguel por Cota



**Informações Contábeis – Posição fevereiro/25**

**Patrimônio Líquido: R\$ 58.923.306,33**

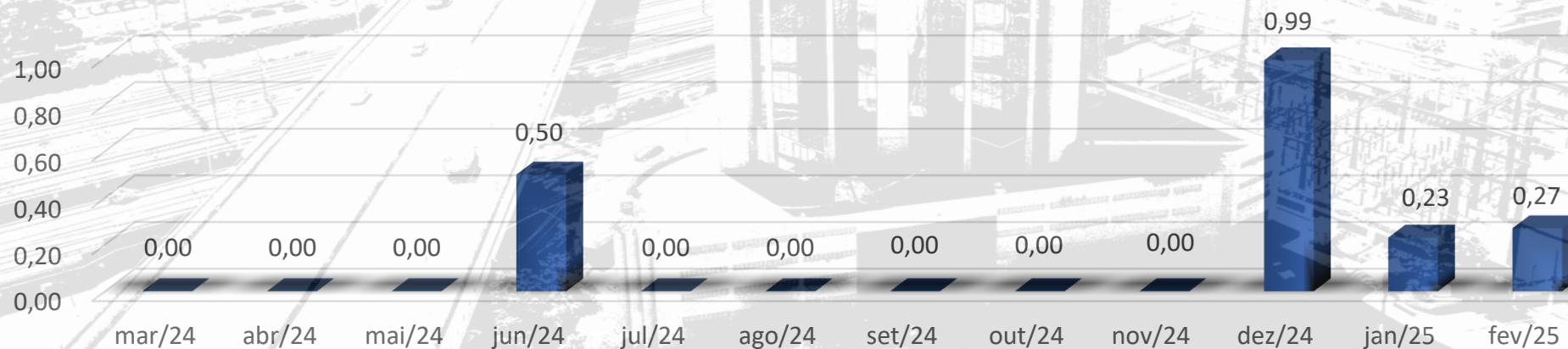
**Total de Cotas Integralizadas: 508.008**

**Valor Patrimonial da Cota: 115,9889**

**Variação da Cota do mês: 0,02%**

**Variação da Cota do mês antes da distribuição de rendimentos: 0,26%**

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





# Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
19/02/2025	35,17	35,17	35,17	35,17	35,17	1	35,17
21/02/2025	35,15	35,17	35,17	35,17	35,17	26	914,42
26/02/2025	35,00	35,17	35,17	35,17	35,17	13	457,21
28/02/2026	35,00	35,17	35,17	35,17	35,17	1	35,17

# 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
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%
out-24	R\$ 43,99	7,29%	0,00	0,00%	R\$ 117,28	0,08%	0,00%
nov-24	R\$ 50,37	14,50%	0,00	0,00%	R\$ 117,48	0,17%	0,00%
dez-24	R\$ 49,97	-0,79%	0,99	1,98%	R\$ 115,83	-1,40%	0,85%
jan-25	R\$ 36,03	-27,90%	0,23	0,64%	R\$ 115,96	0,11%	0,20%
fev-25	R\$ 35,17	-2,39%	0,27	0,77%	R\$ 115,99	0,02%	0,23%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>-51,15%</b>		<b>4,38%</b>		<b>-0,93%</b>	<b>1,72%</b>
	DI			Selic			IFIX
Ano	14,15%		Ano	14,25%		12 meses	-7,10%
Mensal	1,11%		Mensal	1,12%		No mês	3,34%

A posição de caixa em 28 de fevereiro/25 é de R\$ 1.002.614,45 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
<b>Saldo de caixa início dos períodos</b>	<b>997.250,93</b>	<b>1.360.615,39</b>
Receita de aluguel	256.210,94	496.180,18
Receita de Aplicação Financeira	9.253,58	21.106,15
<b>Receita Total</b>	<b><u>265.464,52</u></b>	<b><u>517.286,33</u></b>
Despesas de unidades não locadas	(82.979,60)	(153.956,24)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(35.925,00)	(59.439,27)
Taxa de administração	(12.810,55)	(24.809,01)
Despesas com taxas e impostos	(3.929,41)	(6.508,44)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(411,70)	(821,42)
Despesas de manutenção e conservação	-	(2.803,00)
<b>Despesa Total</b>	<b><u>(136.056,26)</u></b>	<b><u>(248.337,38)</u></b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>(116.841,84)</u></b>	<b><u>(619.769,76)</u></b>
<b>IRRF sobre distribuição</b>	<b><u>5,29</u></b>	<b><u>28,06</u></b>
Outros valores não operacionais	(7.208,19)	(7.208,19)
<b>Saldo de caixa final dos períodos</b>	<b>1.002.614,45</b>	<b>1.002.614,45</b>

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2025

### Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição dezembro/24

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa IPÊ Avaliações, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 57.392.500,00 - base dezembro de 2024.

Imóveis	Valor de Mercado 2023	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2024
Terrenos	12.172.626,77	-122.666,77	12.049.960,00
Edificações	46.217.853,23	-335.313,23	45.882.540,00
<b>Total</b>	<b><u>58.390.480,00</u></b>	<b><u>-457.980,00</u></b>	<b><u>57.932.500,00</u></b>
Resultado por cota	114,94	-0,90	114,04

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2025

### Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo

#### Metodologia

Para a determinação do valor justo do ativo Memorial Office, um edifício localizado na Rua Júlio Gonzáles, 132, Barra Funda, na cidade e estado de São Paulo, foi utilizada a Metodologia de Capitalização da Renda. Esse método consiste na projeção dos fluxos de renda líquidos, considerando receitas, taxas de ocupação e despesas associadas. Ao final do período de projeção, o valor residual esperado do ativo (perpetuidade) é trazido à valor presente e somado aos fluxos projetados, resultando na estimativa do valor do imóvel para um investidor.

A avaliação do Memorial Office foi conduzida com base nos seguintes preceitos::

- Fluxo de Caixa Descontado (FCD): utilizou-se o método do Fluxo de Caixa Descontado para o Acionista (Free Cash Flow to Equity – FCFE). As projeções seguiram um modelo nominal, considerando os efeitos da inflação.
- Valor Residual: para o cálculo da perpetuidade, adotou-se o fluxo de caixa terminal acrescido de um crescimento na perpetuidade (g) de 4,0%, alinhado à expectativa de inflação de longo prazo. O cálculo da perpetuidade foi obtido através do Gordon's Growth Model.
- Taxa de Desconto: foi utilizada uma taxa de desconto Capital Asset Pricing Model ("CAPM") nominal de 13,5%

# RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

## FEVEREIRO DE 2025

### Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
IPÊ Avaliações e Serviços Contábeis Ltda.	36.357.037/0001-19	Avaliação	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato