

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 GERENCIAL – AGOSTO 2021



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

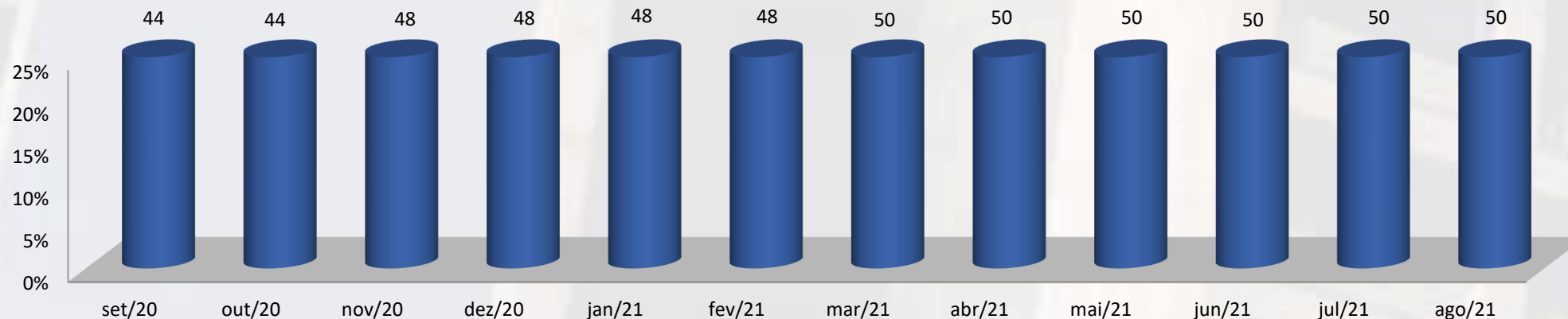
AGOSTO DE 2021

Em agosto tivemos duas visitas por duas empresas interessadas na locação de uma área de 546m².

A empresa interessada na locação de 546m², cujo processo estava em fase de discussão de minuta, declinou da locação, a empresa optou pela ocupação em imóvel próprio localizado no centro de São Paulo. Por outro lado, iniciamos negociação com uma locatária do empreendimento ocupante de metade do 19º andar com área de 273m² que pretende expandir sua operação no próprio andar por meio da locação da outra metade do pavimento correspondente a área de 273m². Tal proposta encontra-se em fase inicial de negociação.

No que diz respeito aos impactos da pandemia não houve grande alteração no cenário. As empresas seguem planejando o melhor momento para retorno da atividade presencial, e em que proporção. De qualquer forma, apesar de registrarmos apenas duas visitas, fato é que o número de consultas tem aumentado. Além disso, temos alguns processos ativos desde o final do ano passado, e que estão sendo monitorados mensalmente, no entanto, como temos comentado, o processo decisório segue lento e cauteloso.

Taxa de Vacância – (últimos 12 meses)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

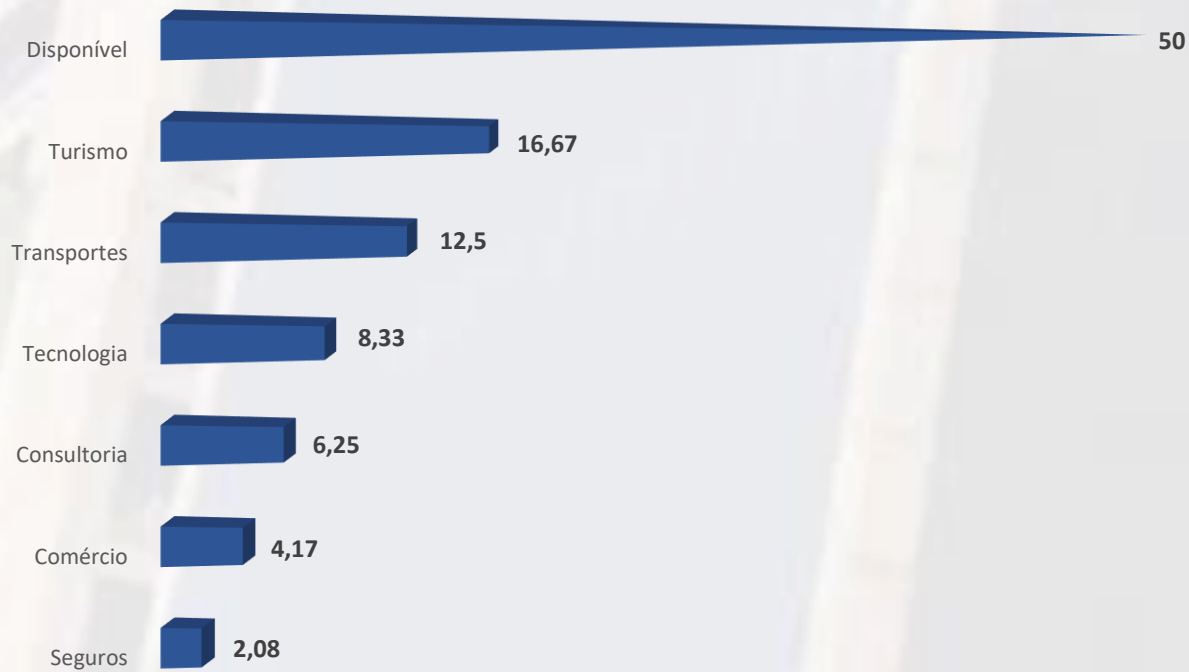
Disponibilidade Atual x Futura

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7º	546	546	546	Disponível
31 a 34	9º	546	546	546	Disponível
41 a 44	10º	546	546	546	Disponível
51 a 54	11º	546	546	546	Disponível
61 a 64	12º	546	546	546	Disponível
71 a 74	13º	546	546	546	Disponível
131 a 132	19º (1/2)	273	273	273	Disponível
151 a 154	21º	546	546	546	Disponível
161 a 164	22º	546	546	546	Disponível
211 a 214	27º	546	546	546	Disponível
223 e 224	28º	273	273	273	Disponível
231 a 234	29º	546	546	546	Disponível
241 a 244	30º	546	546	546	Disponível
Área Total para Locação			6.552,00	6.552,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			50,00%	50,00%	
Ocupação			50,00%	50,00%	

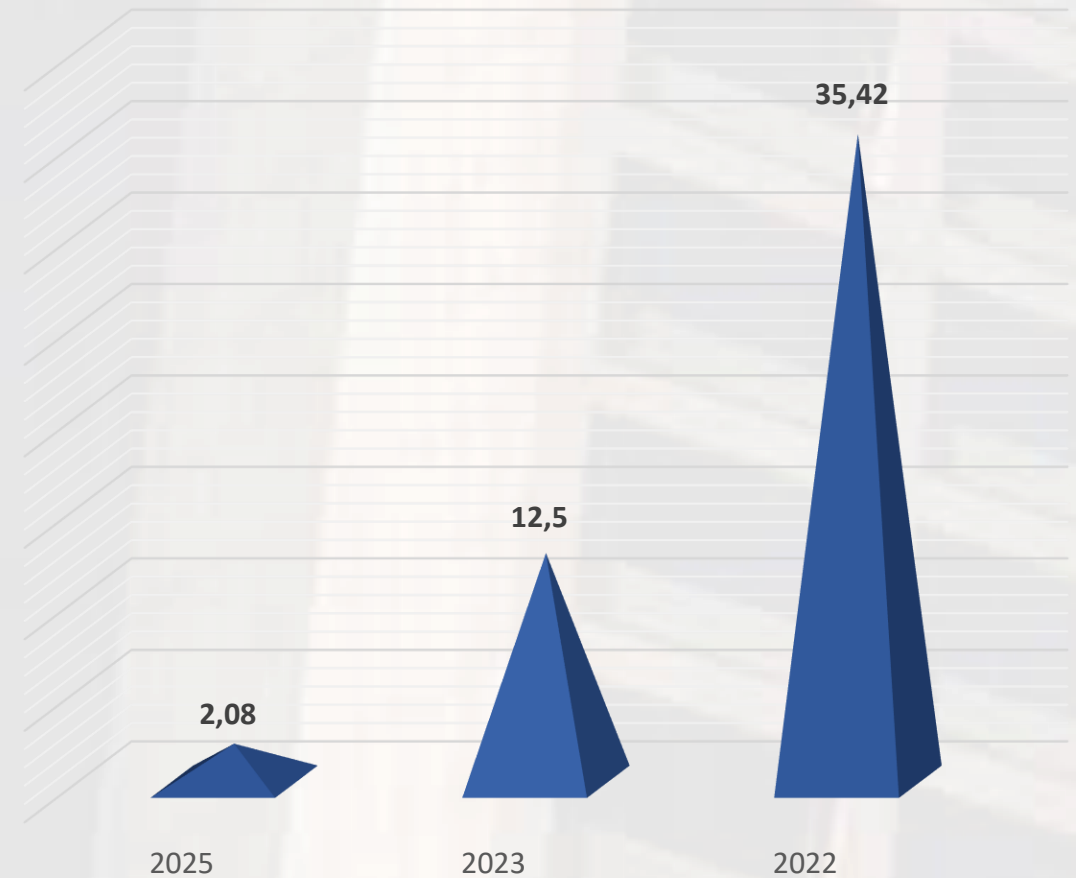
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

Cotas negociadas na B3 – Agosto/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/08/2021	67,58	67,58	67,58	67,58	67,58	1	67,58
03/08/2021	67,59	67,62	67,59	67,61	67,60	3	202,80
04/08/2021	67,57	68,00	67,52	67,53	67,55	39	2.634,45
05/08/2021	67,98	73,39	67,98	69,49	68,58	21	1.440,18
09/08/2021	67,54	67,54	67,52	67,52	67,53	4	270,12
10/08/2021	67,53	67,53	67,52	67,52	67,52	9	607,68
11/08/2021	67,52	67,52	67,52	67,52	67,52	3	202,56
13/08/2021	67,52	71,90	67,50	67,50	67,52	517	34.907,84
16/08/2021	67,51	67,51	67,50	67,50	67,50	4	270,00
17/08/2021	67,51	67,51	67,50	67,50	67,50	3	202,50
18/08/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	2	135,00
19/08/2021	67,51	67,51	67,50	67,50	67,50	23	1.552,50
23/08/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	5	337,50
24/08/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	6	405,00
25/08/2021	67,51	67,51	67,51	67,51	67,51	1	67,51
26/08/2021	67,51	67,51	67,51	67,51	67,51	2	135,02
30/08/2021	67,55	70,04	67,55	70,04	68,36	34	2.324,24

Informações Contábeis – Posição Agosto/21

Patrimônio Líquido: R\$ 66.999.039,04

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

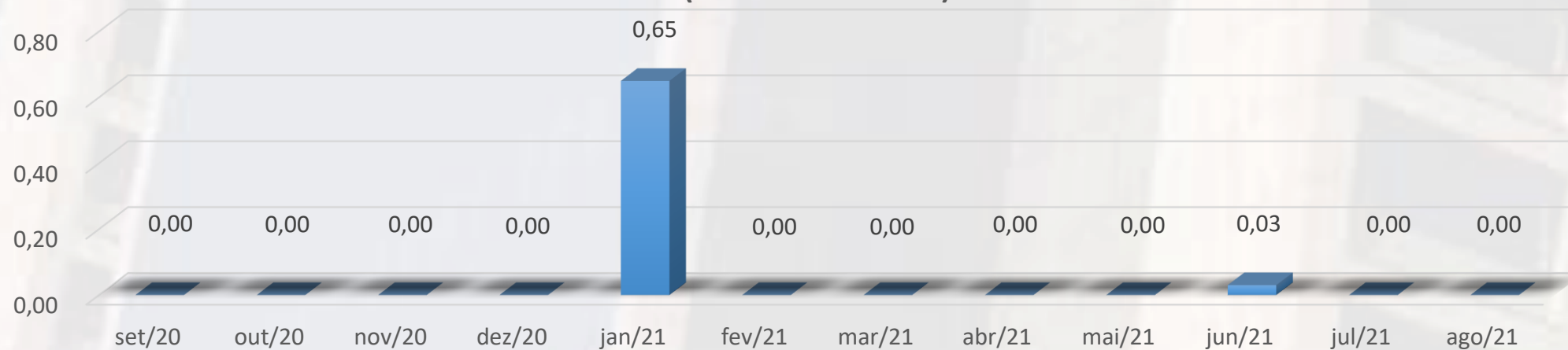
Valor Patrimonial da Cota: 131,8857

Variação da Cotas do mês: -0,02%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

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



Não houve distribuição de rendimentos em agosto/21

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

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
set-20	R\$ 88,01	-0,03%	0,00	0,00%	R\$ 131,15	0,15%	0,00%
out-20	R\$ 90,00	2,26%	0,00	0,00%	R\$ 131,34	0,14%	0,00%
nov-20	R\$ 87,00	-3,33%	0,00	0,00%	R\$ 131,56	0,17%	0,00%
dez-20	R\$ 71,37	-17,97%	0,65	0,91%	R\$ 132,09	0,40%	0,49%
jan-21	R\$ 72,00	0,88%	0,00	0,00%	R\$ 132,25	0,12%	0,00%
fev-21	R\$ 74,95	4,10%	0,00	0,00%	R\$ 132,22	-0,02%	0,00%
mar-21	R\$ 72,49	-3,28%	0,00	0,00%	R\$ 132,17	-0,04%	0,00%
abr-21	R\$ 74,00	2,08%	0,00	0,00%	R\$ 132,23	0,05%	0,00%
mai-21	R\$ 73,19	-1,09%	0,00	0,00%	R\$ 132,16	-0,06%	0,00%
jun-21	R\$ 73,49	0,41%	0,03	0,04%	R\$ 131,95	-0,16%	0,02%
jul-21	R\$ 72,97	-0,71%	0,00	0,00%	R\$ 131,92	-0,02%	0,00%
ago-21	R\$ 70,04	-4,02%	0,00	0,00%	R\$ 131,89	-0,02%	0,00%
Total últimos 12 meses		-20,45%		0,95%		0,71%	0,51%
	DI			Selic			IFIX
Ano	5,15%		Ano	5,25%	12 meses	-1,16%	
Mensal	0,44%		Mensal	0,45%	No mês	-2,63%	

➤ 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

AGOSTO DE 2021

A posição de caixa em 31 de agosto/21 é de R\$ 773.006,19 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	806.763,63	1.236.204,51
Receita de aluguel	204.736,28	1.680.196,49
Receita de Aplicação Financeira	2.911,53	15.550,50
Receita Total	<u>207.647,81</u>	<u>1.695.746,99</u>
Despesas de unidades não locadas	(207.647,80)	(1.583.014,23)
Taxa de administração	(10.237,26)	(74.022,11)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.392,90)	(41.781,64)
Despesas tributárias	(635,61)	(3.390,93)
Despesas com taxas e emolumentos	(440,00)	(22.925,75)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(225,59)	(5.504,38)
Despesa Total	<u>(221.579,16)</u>	<u>(1.730.639,04)</u>
Distribuição de rendimentos	-	(345.429,80)
Sub Total	792.832,28	855.882,66
Outros valores não operacionais	(19.826,09)	(82.876,47)
Saldo de caixa final dos períodos	773.006,19	773.006,19

➤ **Observações:**

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Agosto/21

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 66.040.000,00 - base dezembro de 2020.

Imóveis	Valor de Mercado em 2019	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2020
Terrenos	5.341.000,00	7.857.521,00	13.198.521,00
Edificações	60.017.000,00	-7.175.521,00	52.841.479,00
Total	<u>65.358.000,00</u>	<u>682.000,00</u>	<u>66.040.000,00</u>
Resultado por cota	128,66	1,34	130,00

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

AGOSTO DE 2021

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ	Serviço prestado	Periodicidade
Banco Daycoval S/A	62.232.889/0001-90	Custódia	Contrato
Poleza Auditores Independentes	03.243.327/0001-82	Auditoria	Esporádico
CBRE Consultoria do Brasil LTDA.	51.718.575/0001-85	Consultoria	Contrato