

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 – SETEMBRO 2021



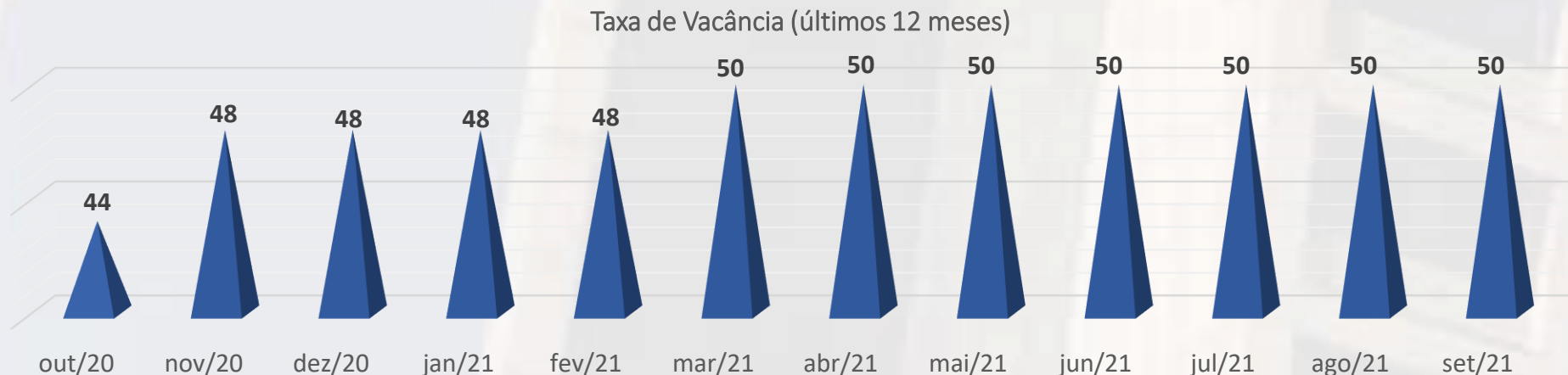
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO DE 2021

O cenário do mercado de locações de lajes corporativas continua desafiador. A preocupação com os impactos da pandemia, que ainda persistem, com o ambiente político conturbado e com a alta da inflação não só no Brasil, mas no mundo como um todo, tem levado as empresas a agirem com maior cautela em seus projetos de expansão, de forma que o processo decisório continua muito lento. Já é possível observar uma melhora no mercado, sobretudo para nas regiões mais consolidadas e em empreendimentos “triple A”. Por outro lado, pudemos observar que as empresas de pequeno e médio porte foram as que mais sentiram os impactos da pandemia, além de alguns ramos de atividade que também foram mais impactados, como o turismo, por exemplo, como consequência, a retomada do mercado para imóveis com padrão inferior ao “triple A” e localizados em regiões menos consolidadas, tem sido mais lenta.

Locação: Em setembro tivemos duas visitas por empresas interessadas na locação de área correspondente a 546m². Como resultado dessas visitas, iniciamos negociações com uma das empresas, interessada em locar um 1 andar (546m²). Também iniciamos negociações com uma das locatárias do empreendimento, que ocupa atualmente 1.911m², e que pretende expandir sua operação no edifício com a locação de metade do 19º pavimento (273m²) sendo que a empresa já ocupa a outra metade.

Desocupação: Recebemos notificação da locatária ocupante do 8º andar (546m²), informando que irá rescindir o contato de locação com a devolução do imóvel prevista para 06/01/2022. Por se tratar de rescisão antecipada, já que a vigência do contrato se encerraria em 31/03/2022, a empresa irá pagar a multa rescisória proporcional.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO DE 2021

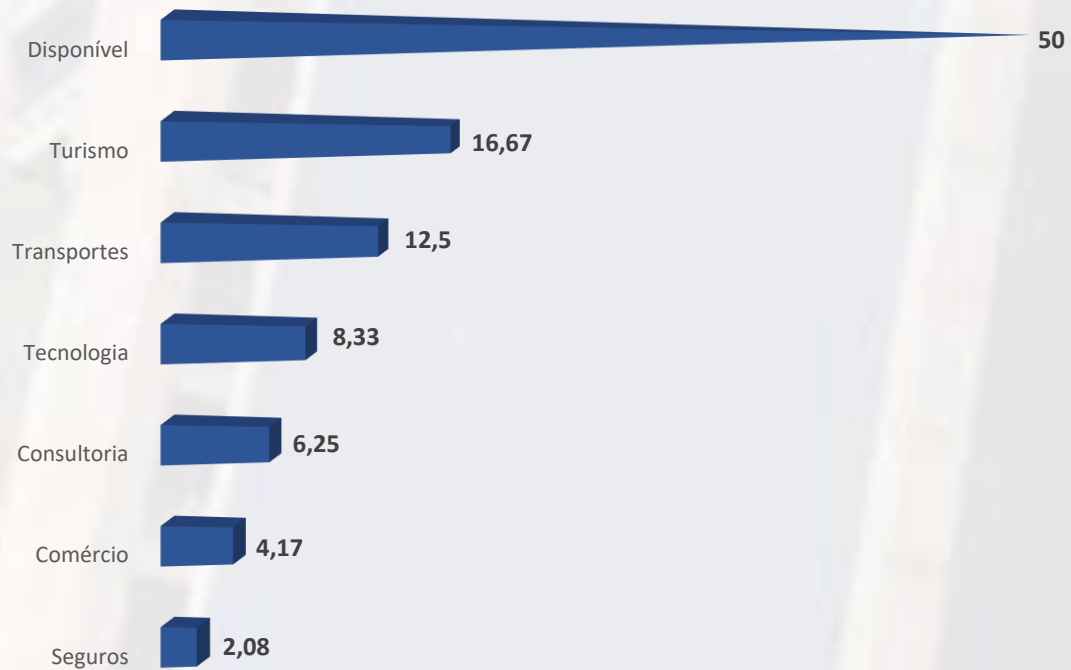
Disponibilidade Atual x Futura

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	06/01/2022
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
131 a 132	19º (1/2)	273	273	273	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
223 e 224	28°	273	273	273	Disponível
231 a 234	29°	546	546	546	Disponível
241 a 244	30°	546	546	546	Disponível
Área Total para Locação			6.552,00	7.098,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			50,00%	54,17%	
Ocupação			50,00%	45,83%	

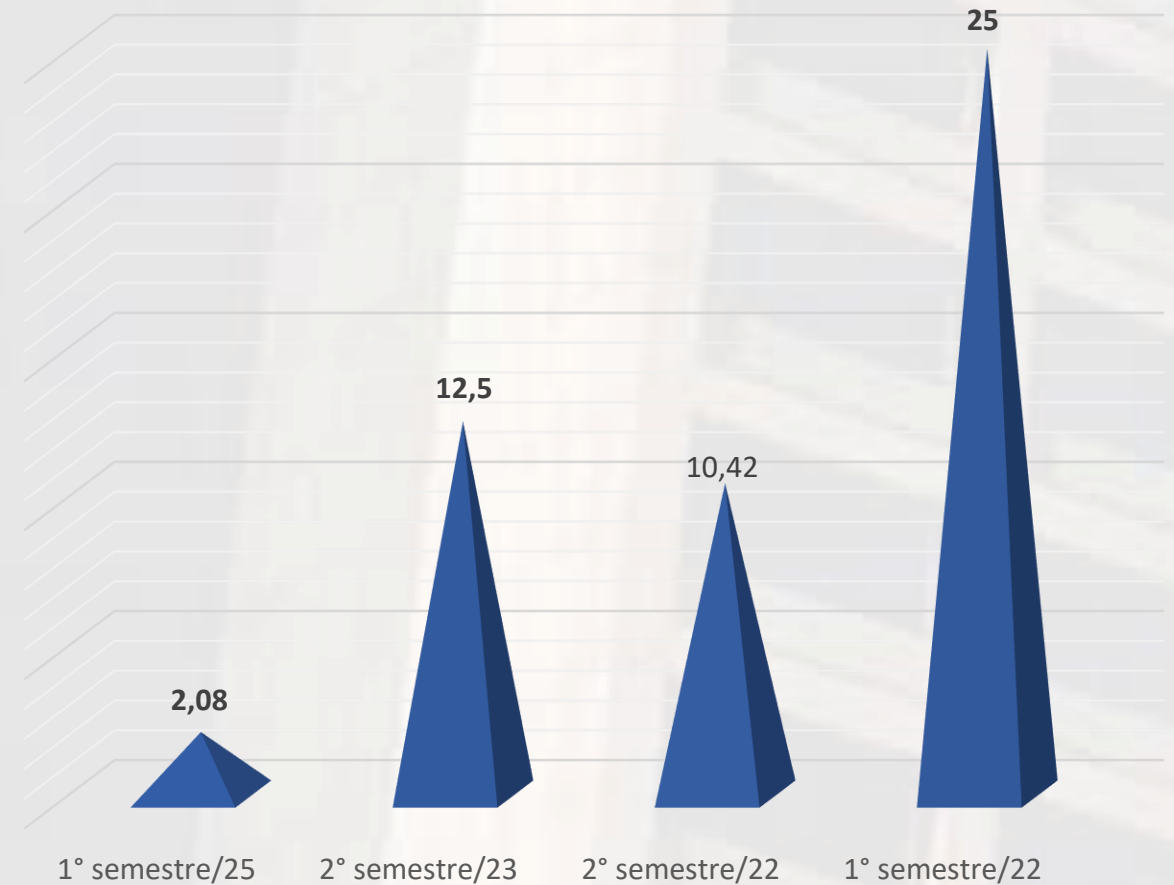
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO DE 2021

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO DE 2021

Cotas negociadas na B3 – Setembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/09/2021	70,04	70,04	67,51	67,53	68,02	5	340,10
06/09/2021	70,03	70,04	70,03	70,04	70,03	3	210,09
08/09/2021	69,99	69,99	69,53	69,53	69,80	5	349,00
10/09/2021	67,80	67,80	67,80	67,80	67,80	6	406,80
13/09/2021	67,53	67,53	67,53	67,53	67,53	1	67,53
14/09/2021	70,01	70,04	70,01	70,04	70,03	13	910,39
15/09/2021	70,04	70,04	70,04	70,04	70,04	2	140,08
16/09/2021	70,03	70,03	70,03	70,03	70,03	1	70,03
21/09/2021	70,03	70,03	69,11	69,11	69,57	4	278,28
29/09/2021	67,52	68,39	67,52	68,39	67,51	108	7.291,08

Informações Contábeis – Posição Setembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 66.988.515,33

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

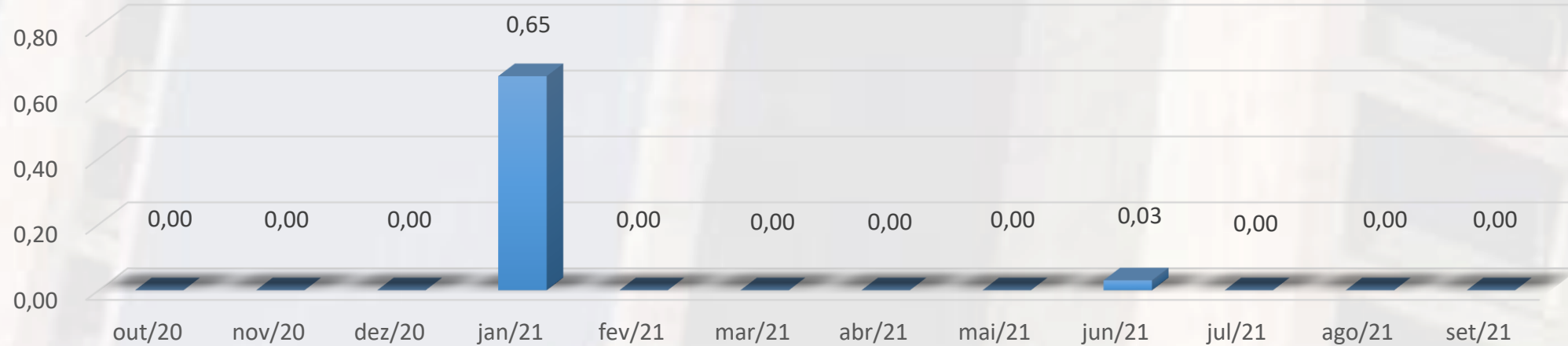
Valor Patrimonial da Cota: 131,8650

Variação da Cotas do mês: -0,01%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO DE 2021

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



Não houve distribuição de rendimentos em setembro/21

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO 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
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%
set-21	R\$ 68,39	-2,36%	0,00	0,00%	R\$ 131,87	-0,02%	0,00%
Total últimos 12 meses		-22,29%		0,95%		0,54%	0,51%
	DI			Selic			IFIX
Ano	6,15%		Ano	6,25%		12 meses	-2,83%
Mensal	0,50%		Mensal	0,51%		No mês	-1,24%

➤ 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

SETEMBRO DE 2021

A posição de caixa em 30 de setembro/21 é de R\$ 777.604,33 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	773.006,19	1.236.204,51
Receita de aluguel	224.674,28	1.904.870,77
Receita de Aplicação Financeira	3.312,44	18.862,94
Receita Total	<u>227.986,72</u>	<u>1.923.733,71</u>
Despesas de unidades não locadas	(209.461,85)	(1.792.476,08)
Taxa de administração	(10.237,26)	(84.259,37)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(882,17)	(6.386,55)
Despesas tributárias	(632,40)	(4.023,33)
Despesas de serviços técnicos e especializados	2.381,62	(39.400,02)
Despesas com taxas e emolumentos		(22.925,75)
Despesa Total	<u>(218.832,06)</u>	<u>(1.949.471,10)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(345.429,80)</u>
Sub Total	782.160,85	865.037,32
Outros valores não operacionais	(4.556,52)	(87.432,99)
Saldo de caixa final dos períodos	777.604,33	777.604,33

➤ **Observações:**

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

SETEMBRO DE 2021

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

SETEMBRO DE 2021

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato