

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 – OUTUBRO 2021



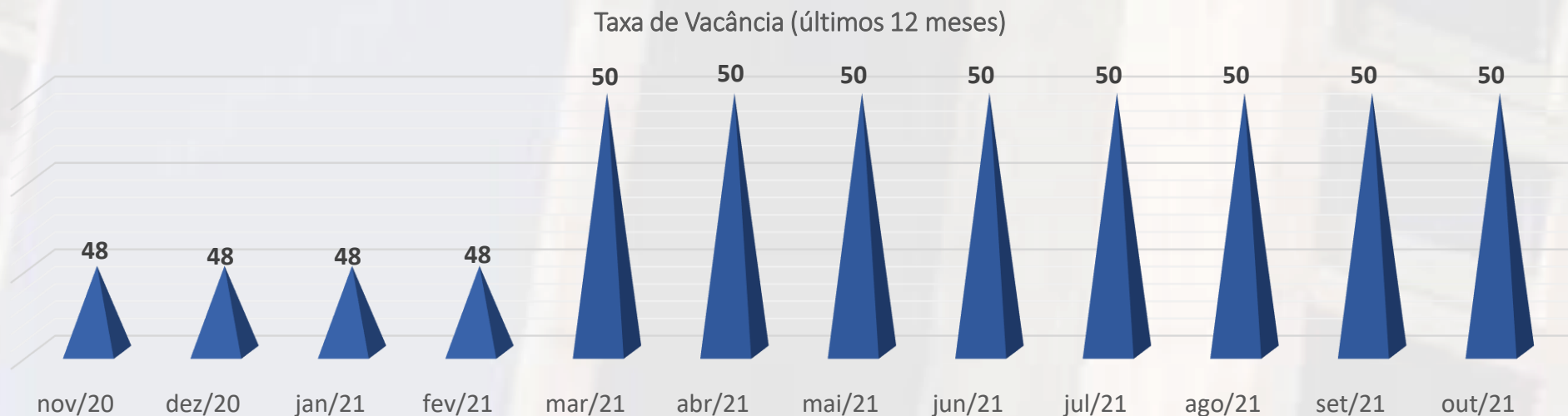
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO DE 2021

Locação:

A negociação para locação de um andar com área de 546m² continua em andamento. Além disso, também avançamos com as negociações para locação de 273m² correspondente a metade do 19º andar. A empresa interessada, que já é ocupante do empreendimento e pretende expandir suas operações, informou está aguardando a aprovação da proposta junto a matriz localizada nos EUA.

Além das negociações em andamento, em outubro tivemos duas visitas por duas empresas interessadas na locação de áreas de 546m² a 1.000m².



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO DE 2021

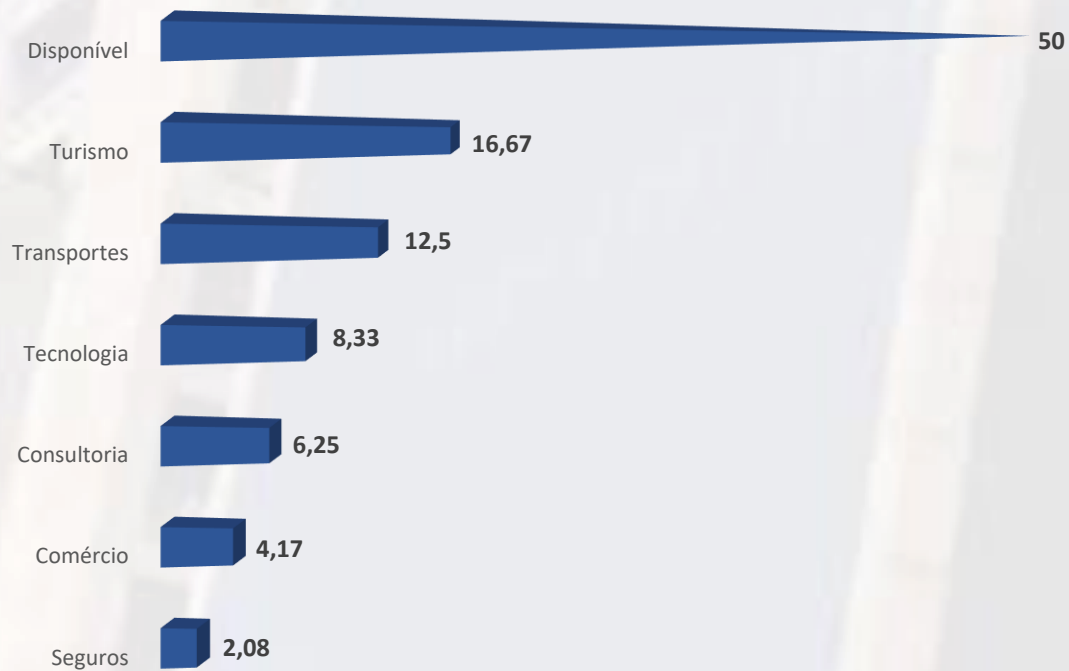
Disponibilidade Atual x Futura

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%	

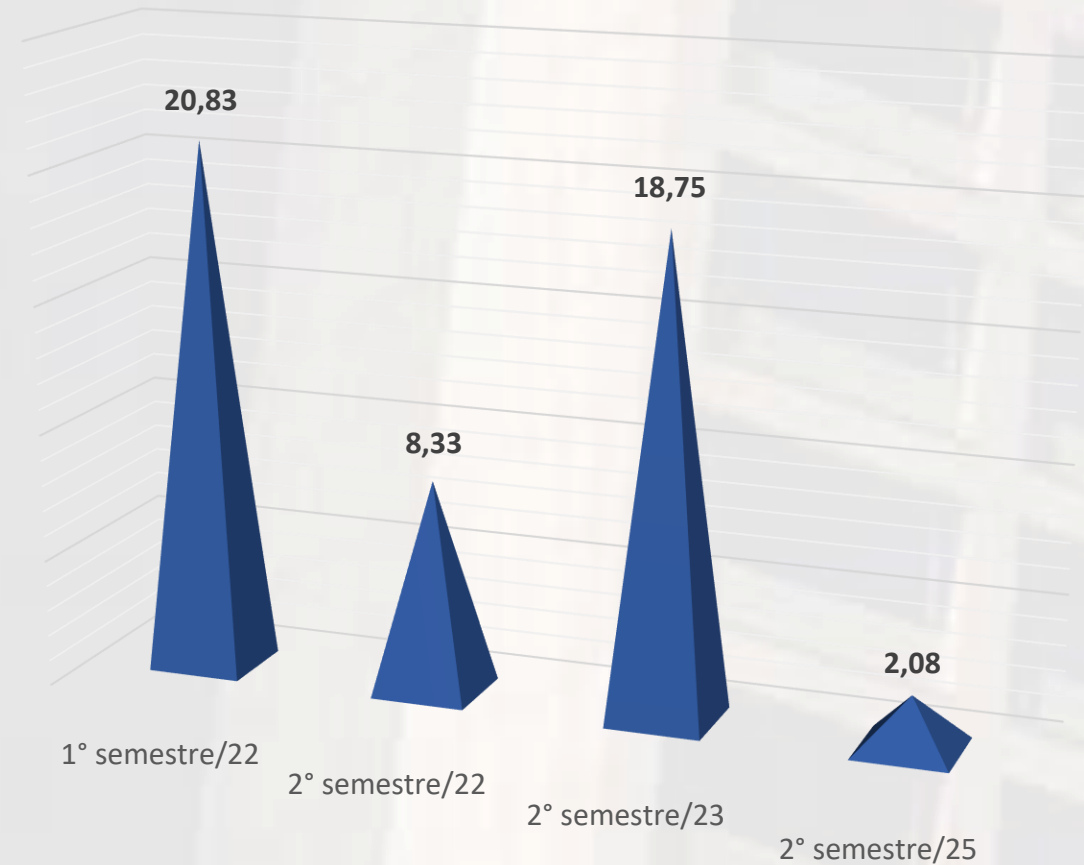
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO DE 2021

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO DE 2021

Cotas negociadas na B3 – Outubro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
05/10/2021	68,99	68,99	67,51	67,51	68,62	4	274,48
06/10/2021	68,97	68,97	68,97	68,97	68,97	2	137,94
14/10/2021	68,13	68,14	68,13	68,14	68,13	2	136,26
15/10/2021	67,55	68,97	67,55	68,97	68,26	2	136,52
18/10/2021	68,97	69,00	67,50	69,00	67,68	28	1.895,04
20/10/2021	67,59	67,59	67,59	67,59	67,59	1	67,59
21/10/2021	68,94	68,94	67,51	68,94	68,46	3	205,38
22/10/2021	67,51	67,51	67,51	67,51	67,51	2	135,02
25/10/2021	67,51	67,51	67,50	67,50	67,50	9	607,50
26/10/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	1	67,50
27/10/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	2	135,00
28/10/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	5	337,50

Informações Contábeis – Posição Outubro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 66.978.758,80

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

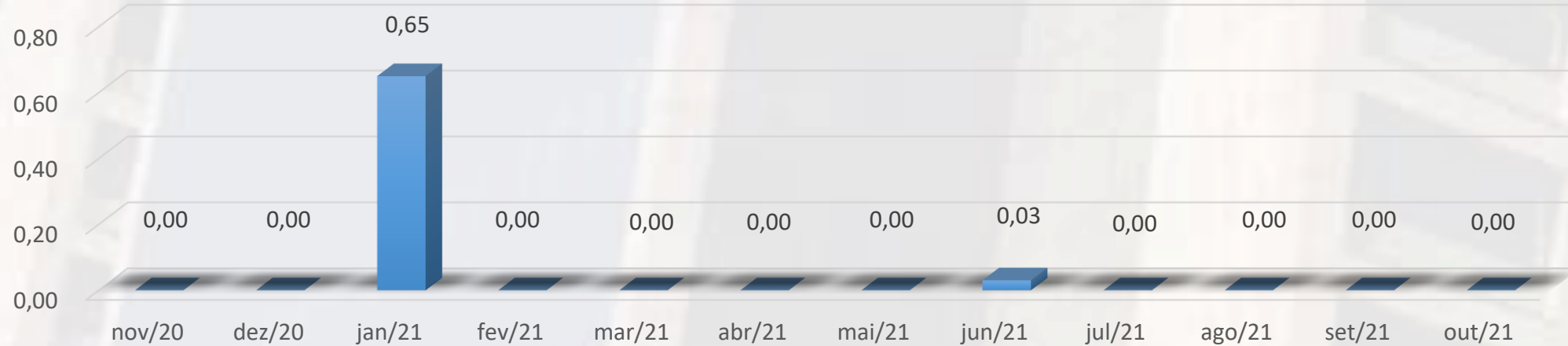
Valor Patrimonial da Cota: 131,8458

Variação da Cotas do mês: -0,01%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO DE 2021

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



Não houve distribuição de rendimentos em outubro/21

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO 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
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%
out-21	R\$ 67,50	-1,30%	0,00	0,00%	R\$ 131,85	-0,01%	0,00%
Total últimos 12 meses		-25,00%		0,95%		0,39%	0,51%
	DI			Selic			IFIX
Ano	7,65%		Ano	7,75%		12 meses	-3,29%
Mensal	0,59%		Mensal	0,59%		No mês	-1,47%

➤ 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

OUTUBRO DE 2021

A posição de caixa em 31 de outubro/21 é de R\$ 738.488,51 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	777.604,33	1.236.204,51
Receita de aluguel	184.816,29	2.089.687,06
Receita de Aplicação Financeira	3.733,23	22.596,17
Receita Total	<u>188.549,52</u>	<u>2.112.283,23</u>
Despesas de unidades não locadas	(209.589,89)	(2.002.065,97)
Taxa de administração	(10.237,26)	(94.496,63)
Despesas com taxas e emolumentos	(4.199,23)	(27.124,98)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(2.000,00)	(41.400,02)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(882,35)	(7.268,90)
Despesas tributárias	(756,61)	(4.779,94)
Despesa Total	<u>(227.665,34)</u>	<u>(2.177.136,44)</u>
Distribuição de rendimentos	-	(345.429,80)
Sub Total	738.488,51	825.921,50
Outros valores não operacionais	-	(87.432,99)
Saldo de caixa final dos períodos	738.488,51	738.488,51

➤ **Observações:**

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

OUTUBRO DE 2021

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

OUTUBRO 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