

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 de administração

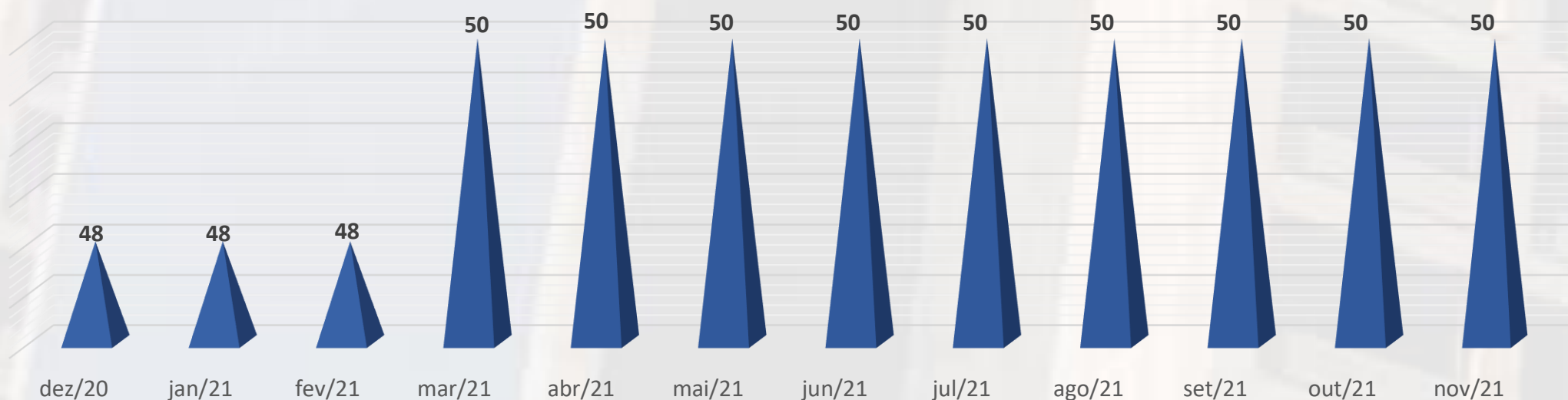
Novembro de 2021

Locação:

A negociação para locação de um andar com área de 546m² continua em andamento, a empresa informou que esta fazendo novo estudo de layout. A propósito da negociação com empresa ocupante do empreendimento que pretende expandir a operação locando mais 273m², o processo encontra-se em fase de discussão de minuta.

Além das negociações em andamento, em novembro tivemos uma visita por uma empresa interessadas buscando áreas de 546 a 800m², no entanto, até o momento a visita não se traduziu e proposta de locação.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Relatório de administração

Novembro de 2021

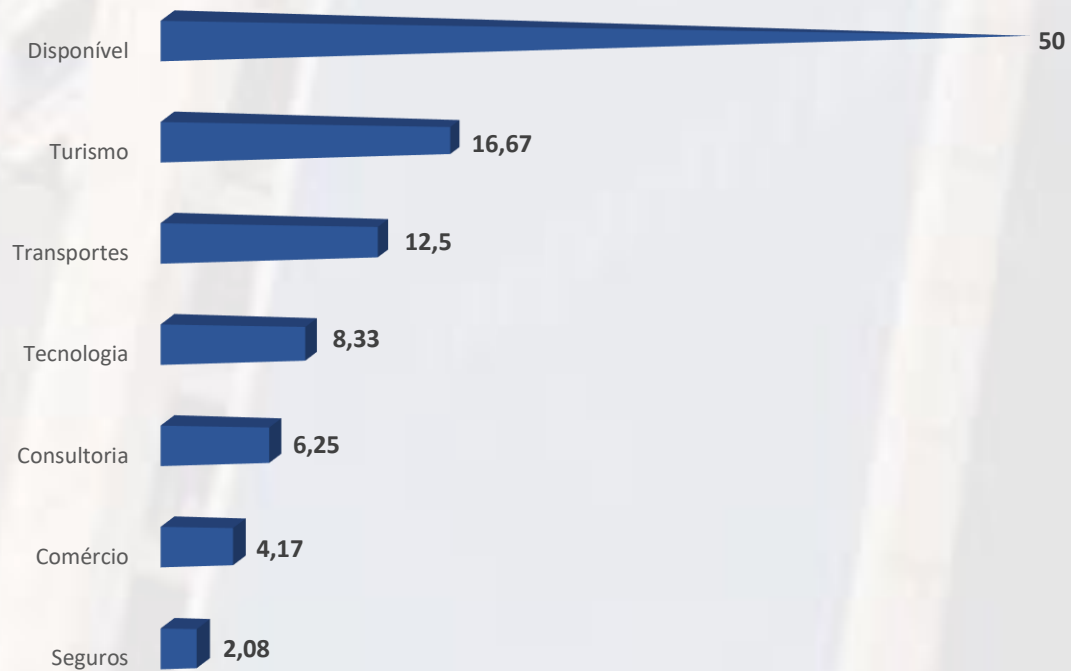
Disponibilidade Atual x Futura

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%	

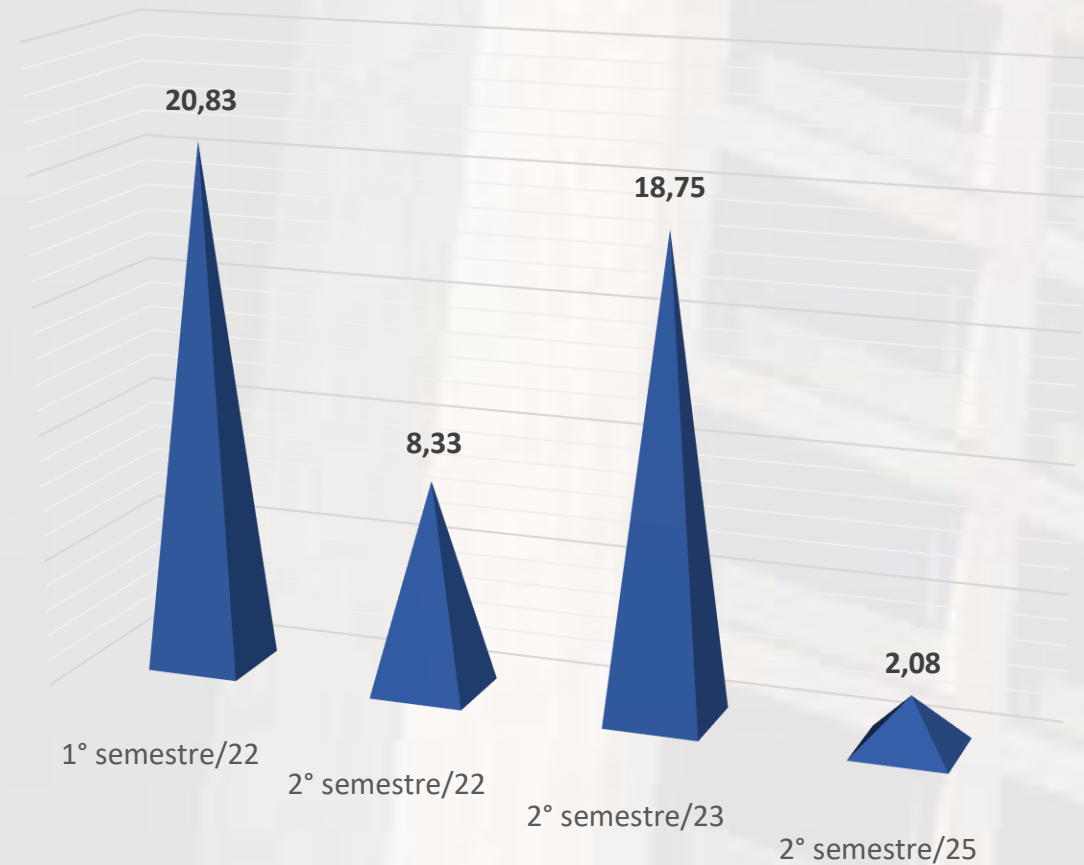
Relatório de administração

Novembro de 2021

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Relatório de administração

Novembro de 2021

Cotas negociadas na B3 – Novembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/11/2021	67,50	67,50	67,50	67,50	67,50	6	405,00
04/11/2021	67,99	67,99	67,99	67,99	67,99	4	271,96
05/11/2021	67,99	67,99	67,20	67,20	67,30	8	538,40
08/11/2021	67,20	67,20	67,20	67,20	67,20	138	9.273,60
09/11/2021	67,20	67,21	67,20	67,21	67,20	62	4.166,40
10/11/2021	67,20	67,20	67,20	67,20	67,20	2	134,40
11/11/2021	67,20	67,21	67,20	67,20	67,20	73	4.905,60
12/11/2021	67,20	67,21	67,20	67,20	67,20	12	806,40
16/11/2021	67,20	67,21	67,20	67,20	67,20	73	4.905,60
17/11/2021	67,20	67,21	67,20	67,21	67,20	129	8.668,80
18/11/2021	67,21	67,21	67,21	67,21	67,21	40	2.688,40
22/11/2021	67,20	67,21	67,20	67,20	67,20	52	3.494,40
23/11/2021	67,23	67,23	67,20	67,22	67,20	102	6.854,40
24/11/2021	67,23	67,23	67,20	67,20	67,20	25	1.680,00
26/11/2021	68,88	68,88	68,88	68,88	68,88	5	344,40

Informações Contábeis – Posição Novembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 66.970.633,80

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

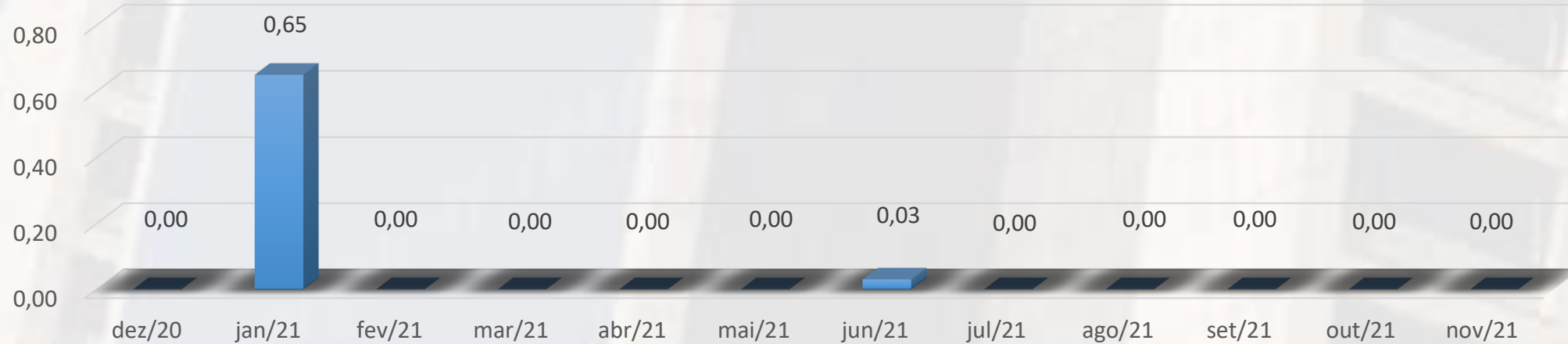
Valor Patrimonial da Cota: 131,8298

Variação da Cotas do mês: -0,01%

Relatório de administração

Novembro de 2021

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



Não houve distribuição de rendimentos em novembro/21

Relatório de administração

Novembro 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%
nov-21	R\$ 68,88	2,04%	0,00	0,00%	R\$ 131,83	-0,01%	0,00%
Total últimos 12 meses		-20,83%		0,95%		0,20%	0,51%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-8,19%
Mensal	0,69%		Mensal	0,70%		No mês	-3,64%

➤ 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

Novembro de 2021

A posição de caixa em 30 de novembro/21 é de R\$ 722.370,74 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	738.488,51	1.236.204,51
Receita de aluguel	215.895,69	2.305.582,75
Receita de Aplicação Financeira	3.748,41	26.344,58
Receita Total	<u>219.644,10</u>	<u>2.331.927,33</u>
Despesas de unidades não locadas	(218.069,94)	(2.220.135,91)
Taxa de administração	(10.794,78)	(105.291,41)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(5.800,00)	(47.200,02)
Despesas tributárias	(636,08)	(5.416,02)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(461,07)	(7.729,97)
Despesas com taxas e emolumentos	-	(27.124,98)
Despesa Total	<u>(235.761,87)</u>	<u>(2.412.898,31)</u>
Distribuição de rendimentos	-	(345.429,80)
Sub Total	722.370,74	809.803,73
Outros valores não operacionais	-	(87.432,99)
Saldo de caixa final dos períodos	722.370,74	722.370,74

➤ Observações:

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

Relatório de administração

Novembro de 2021

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

Novembro 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