

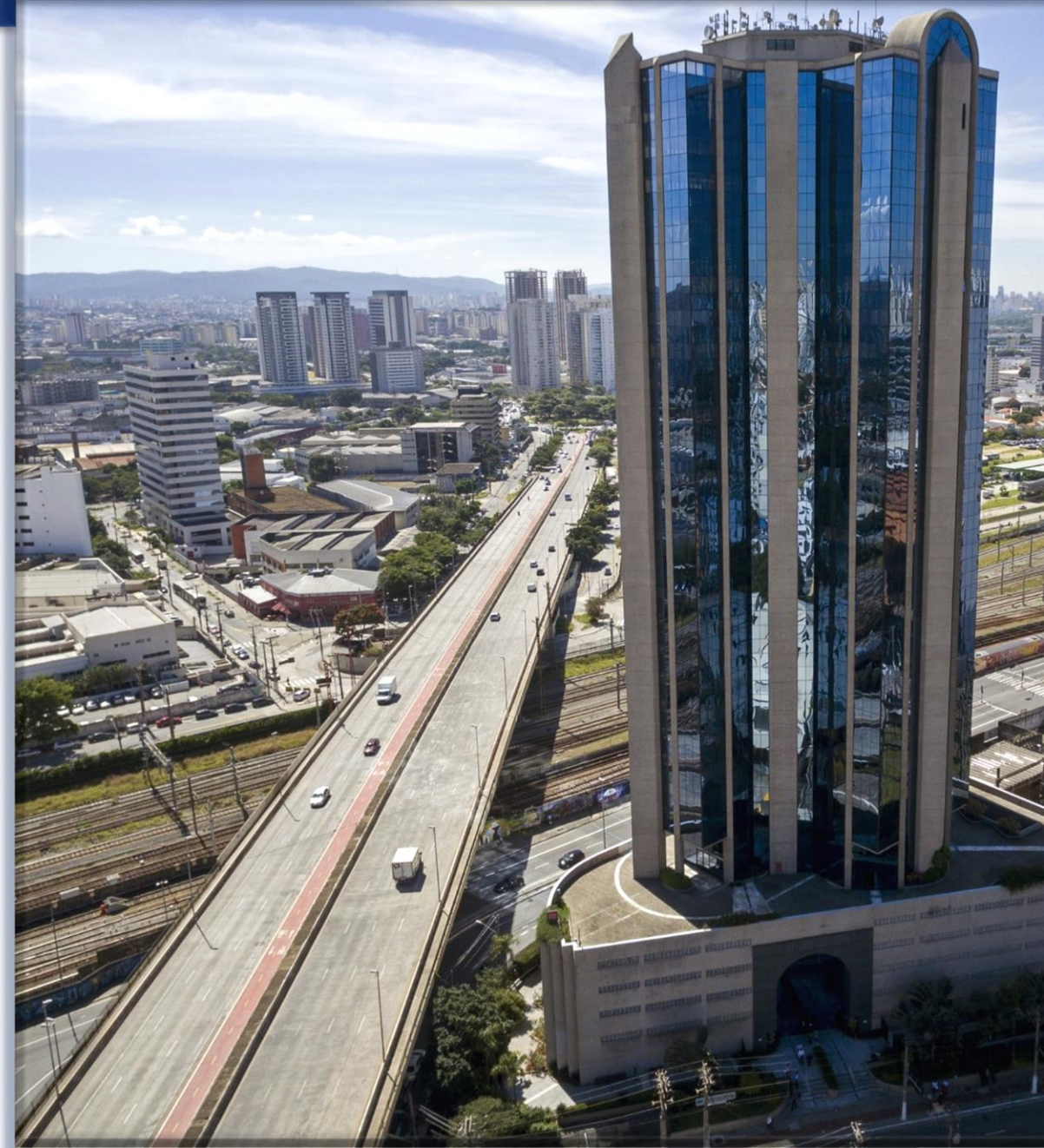
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 – DEZEMBRO 2021



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

Locação:

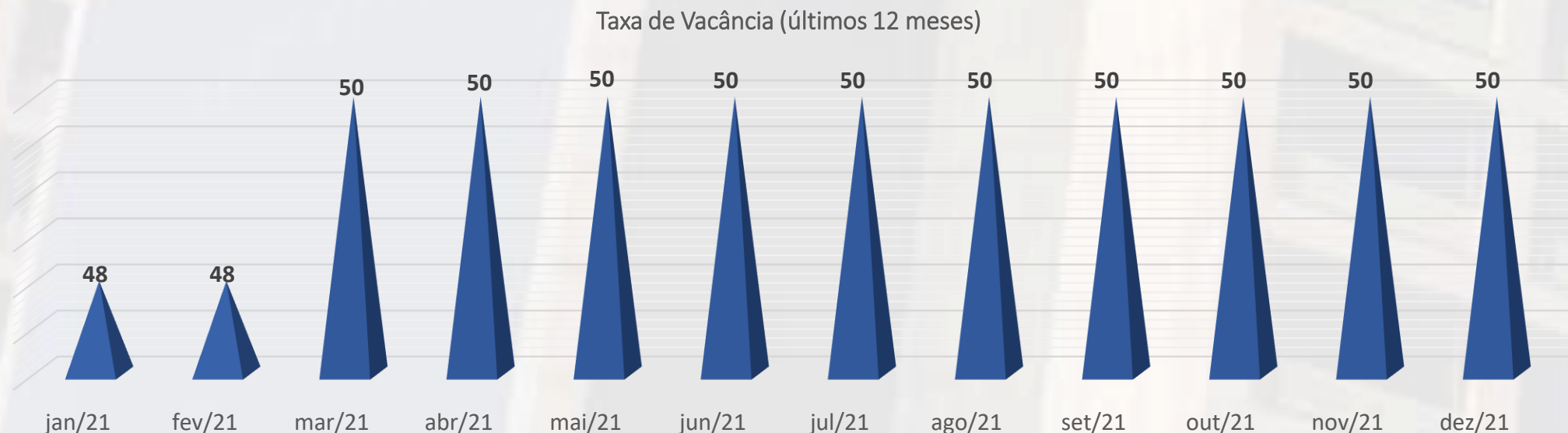
Em dezembro foi concluída a locação de metade do 19º pavimento com área de 273m². A locação faz parte da expansão de uma empresa que integra um grupo econômico que já ocupa os 16º, 17º, 18 andares e metade do 19º pavimento, e que acrescido da nova área locada, perfaz uma área total ocupada de 2.184m². Cabe destacar que fez parte da negociação a renovação da vigência locatícia de todos os contratos pertencentes ao grupo econômico, por mais 5 anos.

A negociação para locação de um andar com área de 546m² está estagnada, a empresa realizou estudos de layout, porém, até o momento não houve qualquer retorno.

Além das negociações em andamento, em dezembro tivemos uma visita por uma empresa buscando área de 500 a 700m², no entanto, até o momento a visita não se traduziu em proposta de locação.

Desocupação

A empresa ocupante do 8º pavimento com área de 546m² concluiu a devolução do imóvel em 06/01/2022., por esta razão, a partir de jan/22 a taxa de vacância passará a ser de 54,17%.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

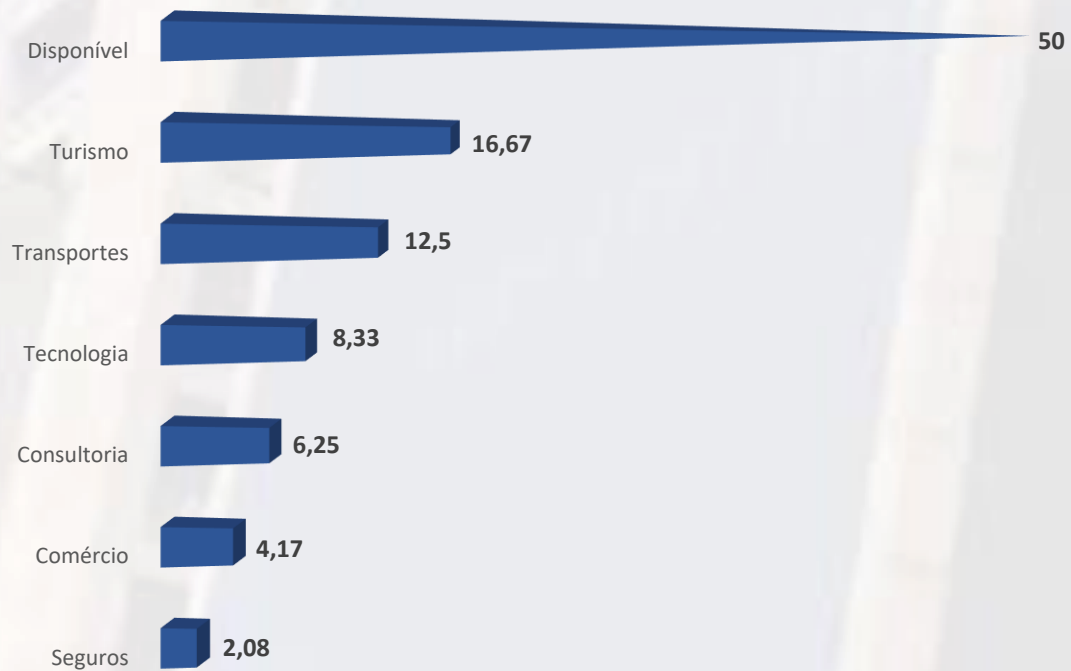
Disponibilidade Atual x Futura

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%	

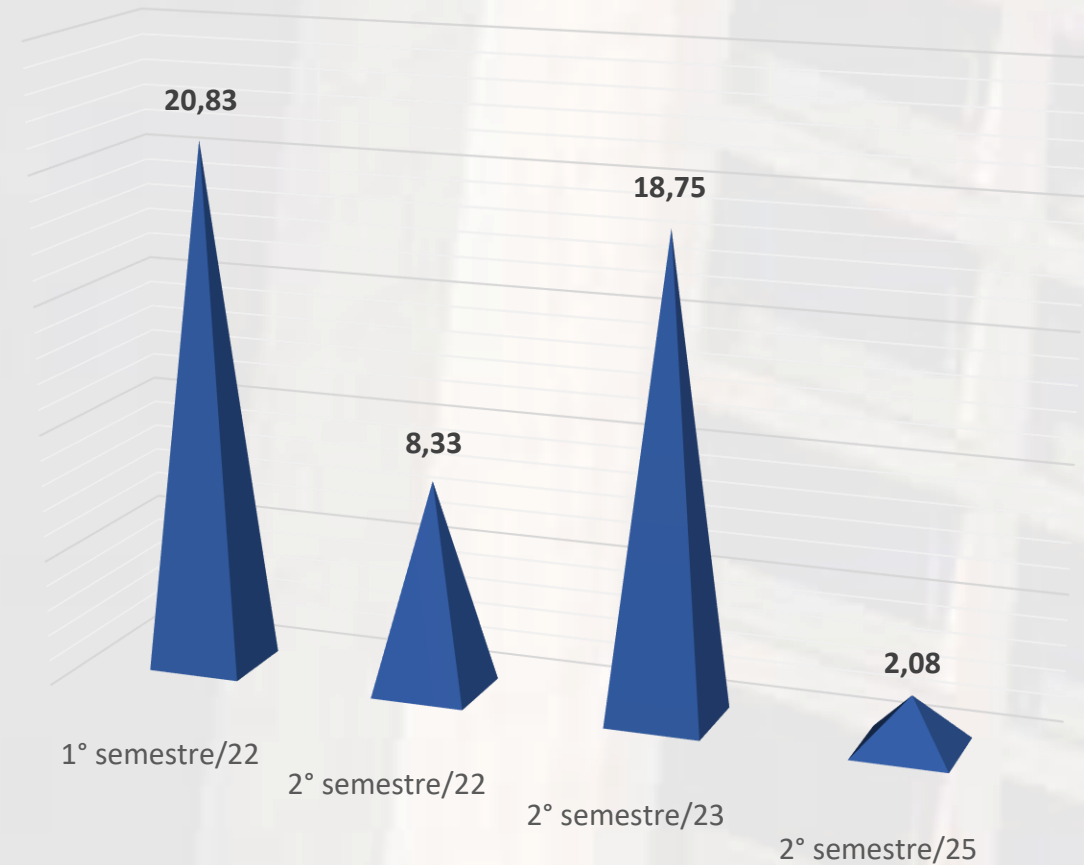
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

Cotas negociadas na B3 – Dezembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2021	67,32	67,32	67,31	67,31	67,31	2	134,62
02/12/2021	67,21	67,21	67,21	67,21	67,21	1	67,21
03/12/2021	67,23	67,23	67,22	67,22	67,22	2	134,44
06/12/2021	68,84	68,84	68,84	68,84	68,84	7	481,88
07/12/2021	67,25	68,79	67,20	68,79	67,21	145	9.745,45
10/12/2021	67,23	68,72	67,20	68,72	67,43	7	472,01
13/12/2021	68,72	68,72	68,72	68,72	68,72	11	755,92
16/12/2021	67,23	67,23	67,22	67,22	67,22	3	201,66
17/12/2021	67,22	67,22	67,20	67,20	67,21	3	201,63
20/12/2021	68,69	68,69	67,23	67,23	67,96	2	135,92
21/12/2021	67,22	67,22	67,20	67,20	67,20	34	2.284,80
22/12/2021	67,23	68,65	67,20	68,65	67,23	52	3.495,96
28/12/2021	67,27	67,27	67,20	67,20	67,25	7	470,75

Informações Contábeis – Posição Dezembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 62.344.380,89

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 122,72

Variação da Cotas do mês: -6,90%

Ajuste ao Valor Justo

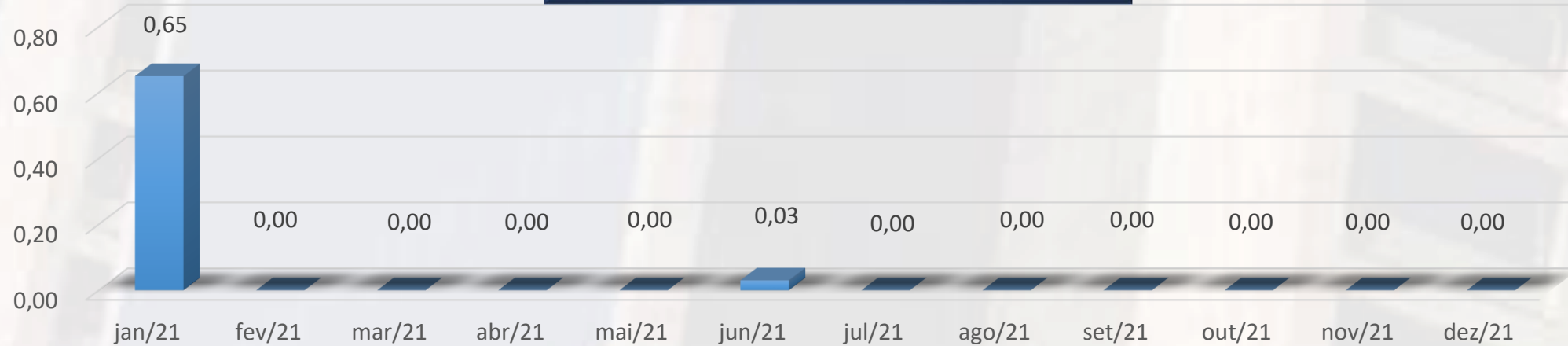
Em dez/21 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo, e como resultado, o valor patrimonial da cota apresentou uma variação negativa de 6,90%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação negativa de 7,01%, ou seja, se desconsiderarmos o ajuste a valor justo o valor patrimonial da cota teria uma variação positiva de 0,11%

Maiores detalhes a respeito da avaliação estão demonstrados nos slides 9 e 10 do presente relatório.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

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



Não houve distribuição de rendimentos em dezembro/21

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO 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%
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%
dez-21	R\$ 67,20	-2,44%	0,00	0,00%	R\$ 122,42	-7,14%	0,00%
Total últimos 12 meses		-5,84%		0,04%		-7,32%	0,02%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-2,28%
Mensal	0,80%		Mensal	0,81%		No mês	8,78%

➤ 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

DEZEMBRO DE 2021

A posição de caixa em 31 de dezembro/21 é de R\$ 780.568,29 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	722.370,74	1.236.204,51
Receita de aluguel	198.628,11	2.504.210,86
Receita de Aplicação Financeira	4.781,12	31.125,70
Receita Total	<u>203.409,23</u>	<u>2.535.336,56</u>
Despesas de unidades não locadas	(132.261,52)	(2.352.397,43)
Taxa de administração	(11.159,24)	(116.450,65)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(9.200,00)	(56.400,02)
Despesas tributárias	(1.058,36)	(6.474,38)
Despesas com taxas e emolumentos	(440,00)	(27.564,98)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(179,32)	(7.909,29)
Despesa Total	<u>(154.298,44)</u>	<u>(2.567.196,75)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>-</u>	<u>(345.429,80)</u>
Sub Total	771.481,53	858.914,52
Outros valores não operacionais	9.086,76	(78.346,23)
Saldo de caixa final dos períodos	780.568,29	780.568,29

➤ Observações:

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

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

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 61.341.759,00 - base dezembro de 2021.

Imóveis	Valor de Mercado 2020	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2021
Terrenos	13.198.521,00	337.520,80	13.536.041,82
Edificações	52.841.479,00	-5.035.761,80	47.805.717,18
Total	<u>66.040.000,00</u>	<u>-4.698.241,00</u>	<u>61.341.759,00</u>
Resultado por cota	88,05	-6,26	81,79

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2021

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

Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimento integrantes do Patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos.

Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, a avaliadora estimou uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento de 9,75% ao ano.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO 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