

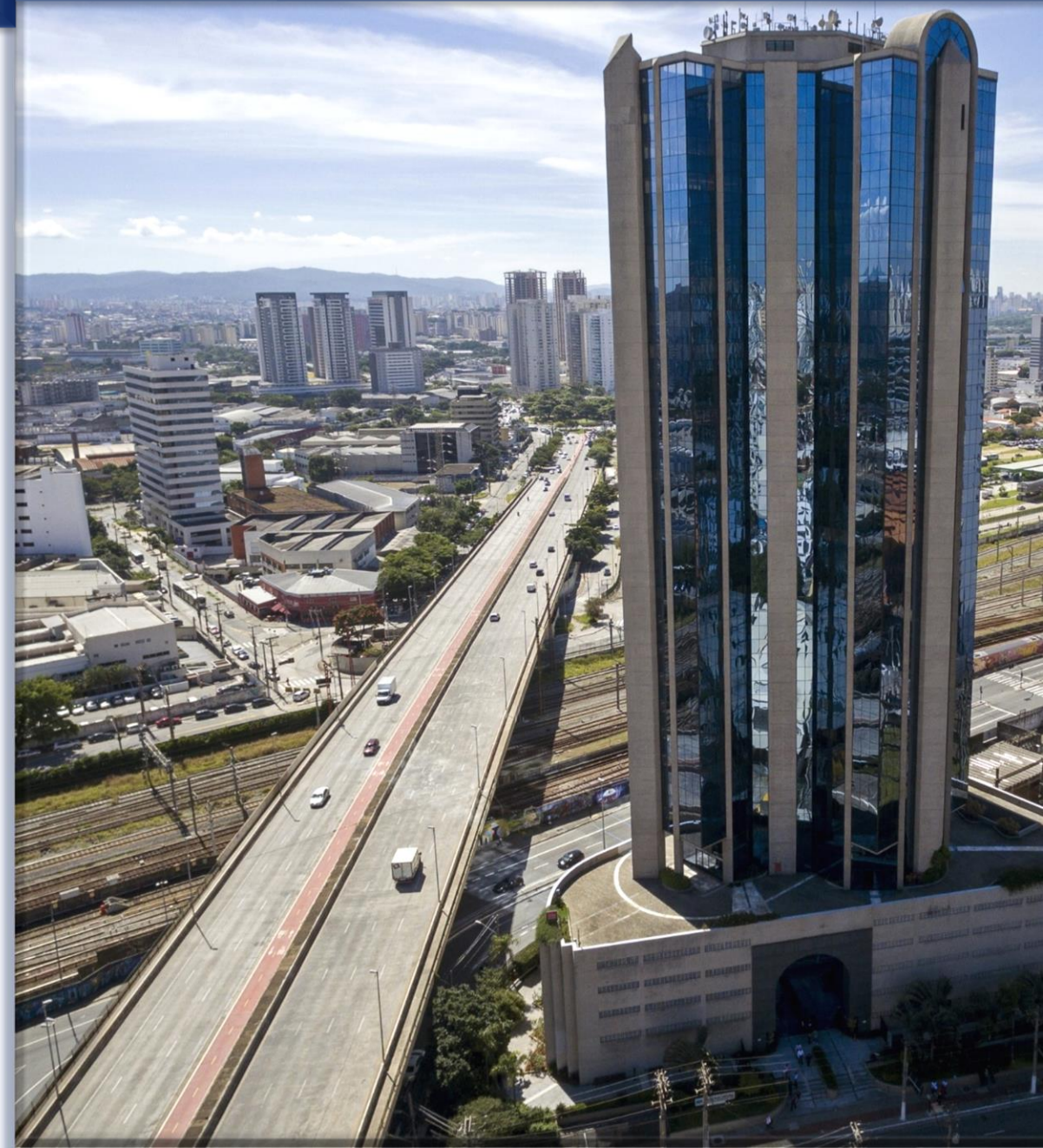
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE (FMOF 11)

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 – JULHO 2022



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

Locação:

Em julho não tivemos visitas no empreendimento.

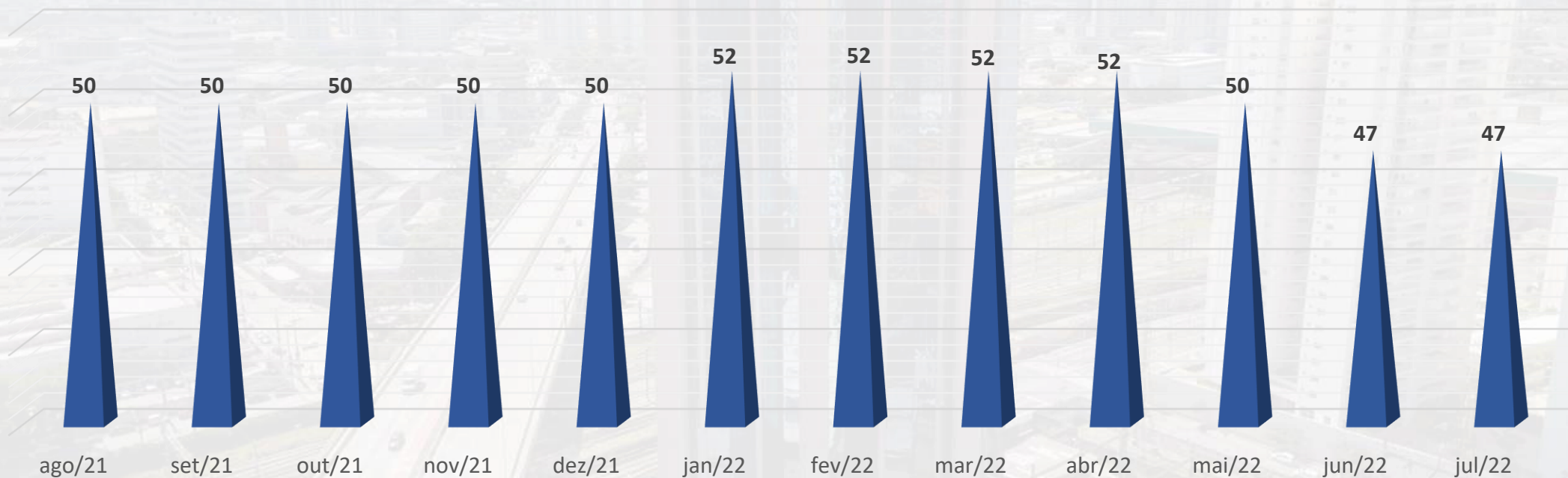
Comercialização do Imóvel:

Tendo em vista a elevada vacância do empreendimento, que vem persistindo ao longo dos últimos anos, adicionalmente aos esforços para locação, estamos iniciando as tratativas para contratação de uma empresa especializada, com reconhecida capacidade e participação no mercado imobiliário, com o objetivo de identificar outras alternativas para o ativo, o que poderá inclusive culminar com a venda do imóvel. A empresa deverá identificar a melhor alternativa, e que resulte em melhores resultados para o Fundo, ficando responsável pela prospecção e assessoramento em toda a negociação. Neste momento não haverá custos para o Fundo, a empresa será remunerada com base no sucesso. Caso seja identificada alguma oportunidade concreta, o fato será divulgado ao mercado e será submetido à deliberação dos cotistas.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

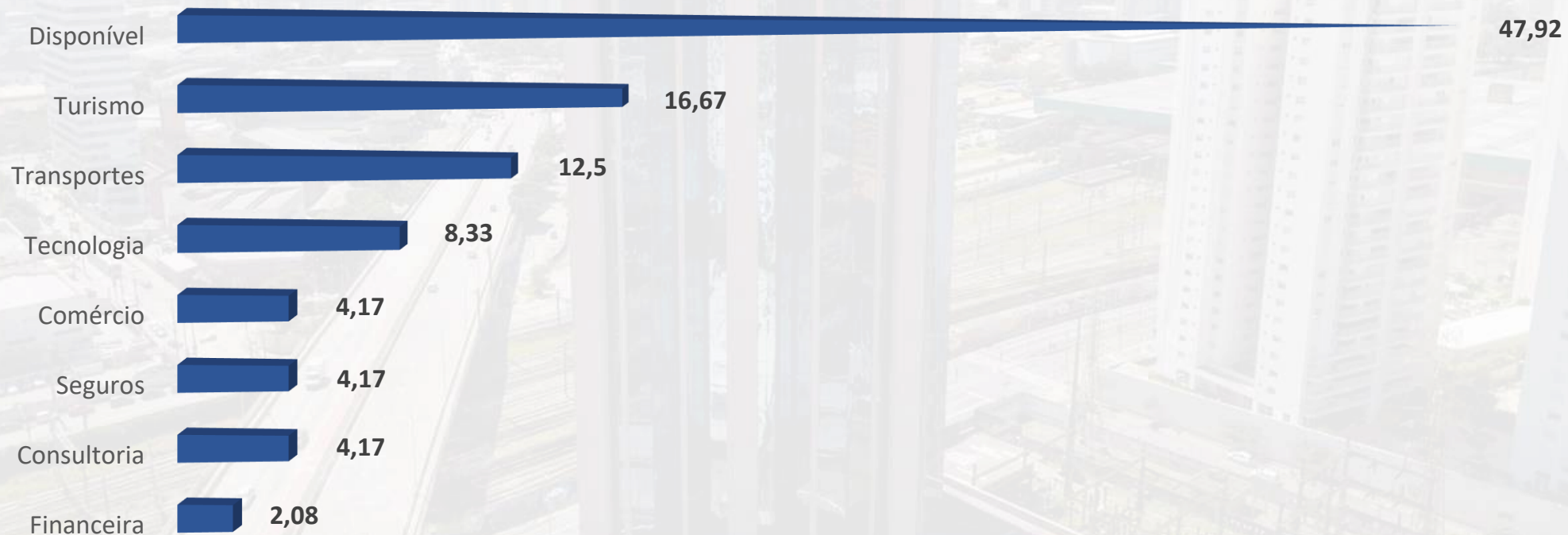
Disponibilidade Atual x Futura

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	546	Disponível
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
151 a 154	21°	546	546	546	Disponível
161 a 164	22°	546	546	546	Disponível
211 a 214	27°	546	546	546	Disponível
231 a 234	29°	546	546	546	Disponível
241 a 242	30°	273	273	273	Direito de Preferência
Área Total para Locação			6.279,00	6.279,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			47,92%	47,92%	
Ocupação			52,08%	52,08%	

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

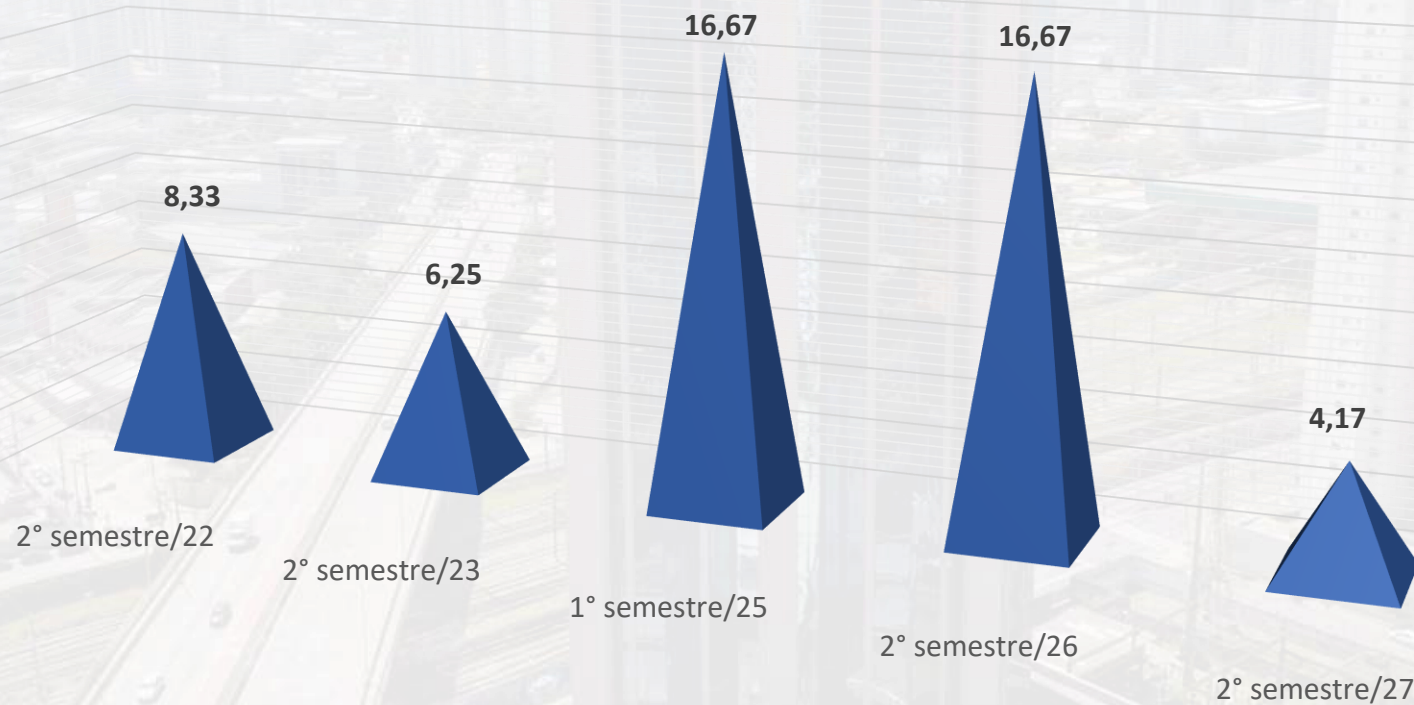
Percentual de Ocupação %
(por segmento)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

Cronograma Vencimentos de Contratos %



A propósito do vencimento do contrato relativo ao 2º semestre de 2022, informamos que a renovação está em fase avançada restando somente a assinatura do instrumento pertinente.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

Cotas negociadas na B3 – Julho/22

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
15/07/2022	61,87	61,87	61,87	61,87	61,87	710	43.927,70
20/07/2022	61,87	61,87	55,03	55,06	61,82	845	52.237,90
26/07/2022	60,01	60,01	60,01	60,01	60,01	1	60,01

Informações Contábeis – Posição Julho/22

Patrimônio Líquido: R\$ 62.318.640,77

Total de Cotas Integralizadas: 508.008

Valor Patrimonial da Cota: 122,6725

Variação da Cotas do mês: 0,02%

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

Não houve distribuição de rendimentos no mês de julho/22.

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



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

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
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%
jan-22	R\$ 65,15	-3,05%	0,00	0,00%	R\$ 122,86	0,36%	0,00%
fev-22	R\$ 65,10	-0,08%	0,00	0,00%	R\$ 122,81	-0,04%	0,00%
mar-22	R\$ 65,55	0,69%	0,00	0,00%	R\$ 122,79	-0,01%	0,00%
abr-22	R\$ 65,00	-0,84%	0,00	0,00%	R\$ 122,85	0,05%	0,00%
mai-22	R\$ 62,53	-3,80%	0,00	0,00%	R\$ 122,87	0,02%	0,00%
jun-22	R\$ 62,01	-0,83%	0,14	0,23%	R\$ 122,64	-0,19%	0,11%
jul-22	R\$ 60,01	-3,23%	0,00	0,00%	R\$ 122,67	0,03%	0,00%
Total últimos 12 meses		-17,76%		0,23%		-7,01%	0,11%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	-0,35%
Mensal	1,12%		Mensal	1,13%		No mês	0,66%

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

JULHO DE 2022

A posição de caixa em 31 de julho/22 é de R\$ 818.998,24 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	852.828,02	780.568,29
Receita de aluguel	216.822,98	1.533.320,46
Receita de multa rescisória	1.967,92	14.899,61
Receita de Aplicação Financeira	7.607,24	38.493,61
Receita Total	<u>226.398,14</u>	<u>1.586.713,68</u>
Despesas de unidades não locadas	(170.880,93)	(1.329.982,79)
Taxa de administração	(7.926,79)	(76.115,93)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(7.556,69)	(32.726,69)
Despesas de taxas e tributárias	(1.541,63)	(34.898,02)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.203,98)	(3.442,40)
Despesa Total	<u>(189.110,02)</u>	<u>(1.477.165,83)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(71.117,90)</u>	<u>(71.117,90)</u>
Saldo de caixa final dos períodos	818.998,24	818.998,24

➤ Observações:

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Julho/22

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	130,00	-9,25	120,75

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

JULHO DE 2022

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

JULHO DE 2022

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato