

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office

CNPJ: nº01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores
Mobiliários Ltda)

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.



SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do P.L.
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método direto
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office

CNPJ: nº01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e

na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos. Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 6), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e

utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 7.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as

eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

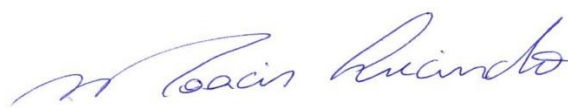
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive

as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville - SC, 23 de março de 2021.

MOORE METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>		<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		28	14	Rendimentos a distribuir	7	330	137
Aplicações financeiras renda fixa	4	1.208	951	Taxa de administração	8	12	13
Valores a receber	5	257	268	Outras contas a pagar	9	97	58
Outros valores a receber		10	-				
Despesas antecipadas		-	15	Total do passivo circulante		439	208
Total do ativo circulante		1.503	1.248				
Não circulante				Não circulante			
Depósito em caução de clientes		231	154	Depósito em caução de clientes		231	154
Imóveis acabados		52.841	60.017				
Terrenos		13.199	5.341	Patrimônio líquido	10		
Propriedade para Investimentos	6	66.040	65.358	Cotas de investimento integralizadas		31.257	31.257
				Reservas de lucros		35.847	35.141
				Total do patrimônio líquido		67.104	66.398
Total do ativo não circulante		66.271	65.512	Total do passivo não circulante		67.335	66.552
Total do ativo		67.774	66.760	Total do passivo e patrimônio líquido		67.774	66.760

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis		3.000	2.955
Despesas de condomínio de unidades não locadas		(1.513)	(1.307)
Ajuste ao Valor Justo	6	682	(1.495)
Despesas de manutenção e conservação de bens		-	(41)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		<u>2.169</u>	<u>112</u>
Outras receitas/despesas			
Receita de multa e juros		-	89
Renda de aplicações financeiras		24	60
Despesas tributárias	11	(701)	(718)
Despesas com taxa de administração	8	(150)	(154)
Despesas com serviços técnicos especializados	12	(47)	(107)
Outras despesas administrativas	13	(41)	(43)
		<u>(915)</u>	<u>(873)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>1.254</u>	<u>(761)</u>
Quantidade de quotas		508.008	508.008
Lucro (prejuízo) líquido por quota		<u>2,47</u>	<u>(1,50)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de Dezembro de 2018	31.257	36.522	-	67.779
Resultado líquido do exercício	-	-	(761)	(761)
Ajuste ao valor justo	-	(1.495)	1.495	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(620)	-	(620)
Lucro líquido do exercício	-	734	(734)	-
Em 31 de Dezembro de 2019	31.257	35.141	-	66.398
Resultado líquido do exercício	-	-	1.254	1.254
Ajuste ao valor justo	-	682	(682)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(548)	-	(548)
Lucro líquido do exercício	-	572	(572)	-
Em 31 de Dezembro de 2020	31.257	35.847	-	67.104

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	3.015	2.865
Rendimento de aplicações financeiras	24	60
Outras receitas	-	89
Pagamento das despesas condominiais	(1.280)	(1.307)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.026)	(904)
Pagamento da taxa de administração	<u>(161)</u>	<u>(152)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>572</u>	<u>651</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(-) Investimentos	<u>(30)</u>	<u>(142)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(30)	(142)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(356)	(1.005)
Outros valores não operacionais	<u>85</u>	<u>-</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(271)</u>	<u>(1.005)</u>
Adiantamento por conta de terceiros	-	(89)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	<u>271</u>	<u>(585)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	965	1.550
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.236	965
Caixa aumento (redução) de caixa - final do exercício	<u>271</u>	<u>(585)</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) do exercício	1.254	(761)
Outras contas a receber/a pagar	-	(83)
Ajuste ao valor justo	(682)	1.495
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>572</u>	<u>651</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE

CNPJ: nº01.633.741/0001-72

(Administrado pela Coinvalores CCVM LTDA.)

1. Contexto operacional

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 com o público investidor para incorporar o Edifício Memorial Office Building, o qual foi locado para fins comerciais depois de concluída a construção.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais ativos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Em 21 de setembro de 2020, através de consulta formal encaminhada aos cotistas, foi deliberado pela maioria dos quotistas que participaram da consulta formal, de acordo com a Ata de Apuração e Certificação de Consulta a Quotistas objeto de Matéria de competência da Assembleia Geral Extraordinária, a autorização da transferência da administradora COIN DTVM LTDA., para a empresa do mesmo grupo, COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede no mesmo endereço da COIN, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40 (“COINVALORES”).

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Principais práticas contábeis

Os critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras consistem basicamente no seguinte:

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério “*pro rata die*”.

b. Disponível

Correspondem a depósitos bancários avaliados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

c. Avaliação e classificação das aplicações

Os títulos que compõem a carteira do Fundo são assim avaliados:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Aplicações em títulos de renda fixa

As aplicações financeiras são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

São avaliados ao valor de realização, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação, se existente, ou a melhor estimativa da Administradora deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BM&F, CETIP, Sisbacen e FGV.

d. Rendas a receber

Representadas pelos valores a receber correspondentes a aluguéis dos imóveis para renda.

e. Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

f. Passivo circulante e não circulante

O passivo circulante está demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

4. Aplicações financeiras em títulos de renda fixa

As aplicações financeiras realizadas com instituições financeiras nacionais refletem as condições usuais de mercado. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

	Vencimento	2020 Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	540
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	392
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/25	96
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/22	95
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/23	85
		1.208

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Vencimento	2019 Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	685
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/22	93
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/23	83
Certificado de Depósito Bancário - CDB	-	90
		951

O Fundo classifica suas aplicações financeiras como ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado.

5. Valores a receber

Representados pelos saldos de aluguéis a receber, referente à locação das unidades do Edifício Memorial Office, cujo valor é reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV.

6. Propriedades para investimentos:

Os imóveis para renda estão assim compostos:

Descrição	Saldo 2019	Ajuste ao valor justo	2020 Líquido
Terrenos	5.341	7.858	13.199
Edifícios	60.017	(7.176)	52.841
	65.358	682	66.040

Descrição	Saldo 2018	Ajuste ao valor justo	Investimentos	2019 Líquido
Terrenos	9.183	(3.842)		5.341
Edifícios	57.498	2.347	172	60.017
	66.681	(1.495)	172	65.358

De acordo com a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 o imóvel que compõem a carteira de ativo do Fundo foi avaliado pelo seu valor justo.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedores do negócio e dispostas a realizar a transação sem que represente uma operação forçada. O lançamento do valor justo do imóvel na contabilidade extinguiu a depreciação.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam em 31 de dezembro de 2020 o valor de R\$ 66.040 (R\$ 65.358 em 2019). Em cumprimento a Instrução Normativa CVM 516 de dezembro de 2011, esclarecemos que a Administradora julgou necessária a elaboração de novo Laudo atualizado para apresentação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo.

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares.

Determinação do valor de mercado para venda

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado.

Por essa metodologia, foi projetada a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, a receita foi capitalizada.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

O Edifício Memorial Office Building, compõem a carteira de imóvel do Fundo, com total de área útil correspondente a 13.105m² e com 24 pavimentos.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

7. Rendimentos a distribuir

De acordo com regulamento do Fundo, a política de distribuição de resultados prevê a distribuição mínima mensal aos cotistas à razão de 95% dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 548 (R\$ 620 em 2019) representando 0,82% (0,91% em 2019) do patrimônio líquido médio do exercício. O montante de R\$ 548 pagos aos cotistas no exercício foi apurado de acordo com a tabela a seguir:

Resultado apurado no exercício	1.254
Avaliação dos Imóveis (Ajutes ao Valor Justo)	<u>(682)</u>
Resultado apurado após avaliação dos imóveis	572
Contas a receber/pagar (variação contas ativas/passivas)	-
Saldo não distribuído	<u>(24)</u>
Total de distribuição de rendimentos pagos no exercício	548

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de distribuição de rendimentos a pagar é de R\$ 330 (R\$ 137 em 2019).

8. Taxa de administração

A Administradora cobra pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, porcentagem mensal de 5% sobre a totalidade dos rendimentos brutos auferidos.

Durante o exercício, foram debitados ao Fundo, a título de taxa de administração R\$ 150 (R\$ 154 em 2019), representando 0,23% (0,23% em 2019) do patrimônio líquido médio do exercício. Em 31 de dezembro de 2020 o saldo de taxa de administração a pagar é de R\$ 12 (R\$ 13 em 2019).



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Outras contas a pagar

	<u>2020</u>
Obras e adequações do andar	85
Auditoria	8
Outros valores a devolver	<u>4</u>
	97
	<u>2019</u>
Aquisição e instalação de geradores	31
Auditoria	23
Avaliação	<u>4</u>
	58

10. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido é composto por 508.008 cotas, correspondentes à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 132,09. A movimentação do patrimônio líquido no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020 é a seguinte:

	Cotas de investimento integralizadas	Constituição reserva	<u>Total</u>	
			2020	2019
No início do exercício	31.257	35.141	66.398	67.779
Ajuste valor justo	-	682	682	-
Resultado líquido do exercício	-	572	572	(761)
Distribuição de rendimentos	-	(548)	(548)	(620)
No final do exercício	<u>31.257</u>	<u>35.847</u>	<u>67.104</u>	<u>66.398</u>

11. Despesas tributárias

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de despesas tributárias estava assim composto:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
IPTU	(680)	(694)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(15)
IRRF s/aplicação financeira	(3)	(7)
Taxa Anbima	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>
	<u>(701)</u>	<u>(718)</u>



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Despesas de serviços técnicos e especializados

	2020	2019
Honorários advocatícios	(23)	(11)
Auditoria	(15)	(16)
Avaliação de Ativos	(9)	(8)
Corretagem s/ locação de imóveis	-	(72)
	(47)	(107)

13. Outras despesas administrativas

	2020	2019
Taxa de custódia	(22)	(21)
Taxa de anuidade B3	(10)	(10)
Outras despesas administrativas	(9)	(12)
	(41)	(43)

14. Gerenciamento de risco

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

- (a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- (b) Risco de crédito:** Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (c) Riscos de liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (d) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (e) Risco de concentração da carteira do Fundo:** Os recursos captados pelo Fundo foram destinados à aquisição do Edifício Memorial Office composto por 96 (noventa e seis) unidades autônomas os quais totalizam 13.104m² de ABL. As 96 (noventa e seis) unidades autônomas integram um único imóvel, por esta razão, o Fundo possui uma concentração em sua carteira, estando, desta forma, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

- (f) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas do Fundo, passando tal cotista a possuir uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.
- (g) **Risco relativo às novas emissões:** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- (h) **Riscos ambientais:** Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (i) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (j) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- (k) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

- (l) **Propriedade das cotas e não dos imóveis:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os mesmos. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.
- (m) **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

15. Emissões, amortização e resgates de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, representada por Certificado de Investimento, emitido pela Instituição Administradora. As cotas do Fundo são livremente transferíveis, mediante negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as normas definidas por estas para tal modalidade de negociação. Não é permitido o resgate de cotas subscritas.

16. Contrato de prestação de serviços para fundos

Abaixo segue a lista de prestadores de serviços contratados pela Administradora:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Bradesco S/A	60.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
CBRE Consultoria do Brasil LTDA	51.718.575/0001-85	Consultoria	Contrato
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Xavier de Castro Advogados LTDA.	67.352.641/0001-86	Advogado	Esporádico

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

17. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 31 de dezembro de 2016	508.008	67.560		132,99
Lucro líquido do exercício		911	1,35%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	68.471		134,78
Distribuição dos rendimentos		-1.615	-2,36%	
Em 31 de dezembro de 2017	508.008	66.856		131,60
Lucro líquido do exercício		2.874	4,30%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	69.730		137,26
Distribuição dos rendimentos		-1.951	-2,80%	
Em 31 de dezembro de 2018	508.008	67.779		133,42
Lucro (prejuízo) líquido do Exercício		-761	-1,12%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	67.018		131,92
Distribuição dos rendimentos		-620	-0,93%	
Em 31 de dezembro de 2019	508.008	66.398		130,70
Lucro (prejuízo) líquido do Exercício		1.254	1,89%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	67.652		133,17
Distribuição dos rendimentos		-548	-0,81%	
Em 31 de dezembro de 2020	508.008	67.104		132,09

18. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 438/06 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que o Administrador, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Moore Auditores e Consultores relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores CCVM Ltda. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, cuja despesa em 2020 foi de R\$ 150 (R\$154 em 2019).

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais passivas ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

22. Outras informações

- Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos;
- O Fundo possui suas cotas negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (BM&FBOVESPA), sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2020, com valor da cota de fechamento em R\$ 71,37 cada.

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.