

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
MEMORIAL OFFICE**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
DEZEMBRO DE 2020



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office

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.

1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

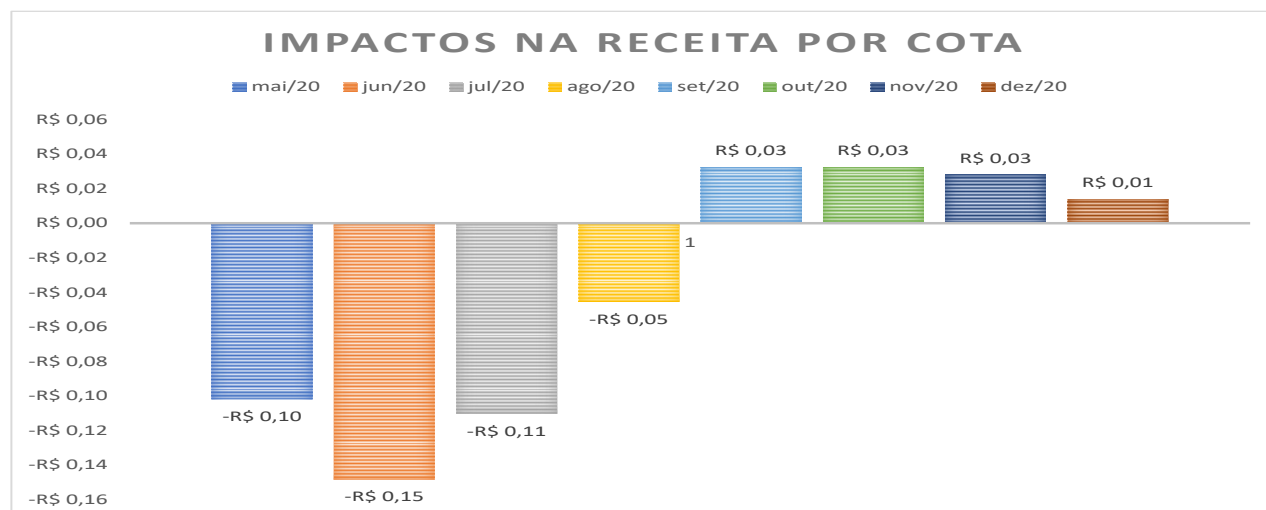
Localização privilegiada situado na Rua Júlio Gonzáles, 132 – Barra Funda, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Estação de Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo das principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e Tietê e aos Shoppings West Plaza e Bourbon;

Padrão corporativo com fachada imponente e vista privilegiada.

Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio.

2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:

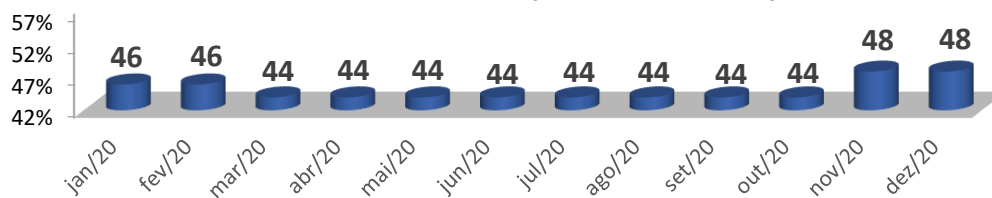




3 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

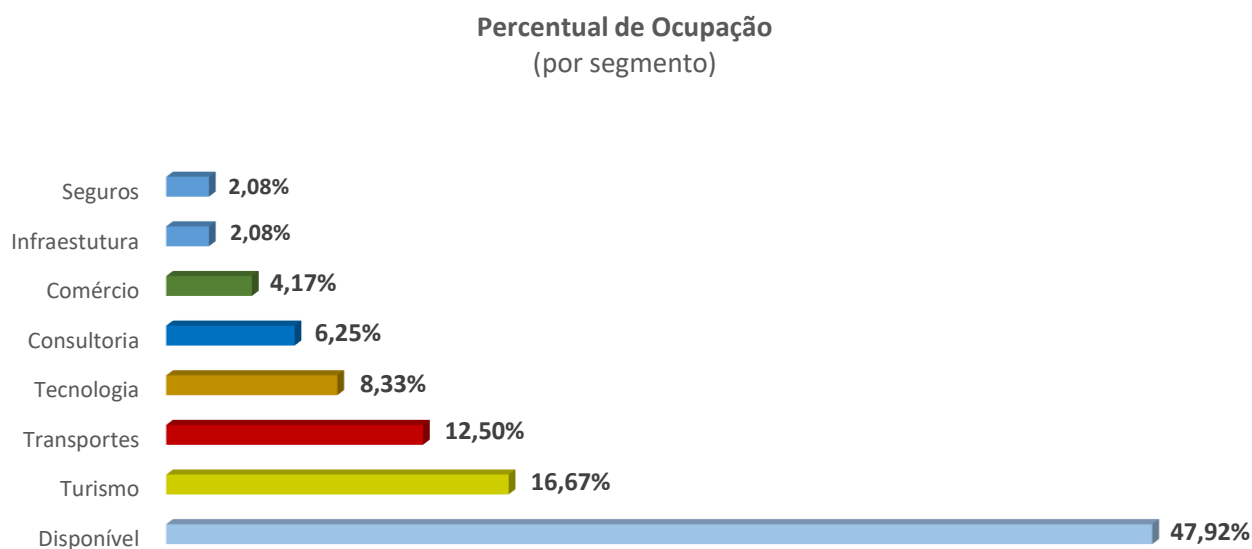
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	Disponível
31 a 34	9°	546	546	546	Disponível
41 a 44	10°	546	546	546	Disponível
51 a 54	11°	546	546	546	Disponível
61 a 64	12°	546	546	546	Disponível
71 a 74	13°	546	546	546	Disponível
131 a 132	19° (1/2)	273	273	273	Disponível
151 a 154	21°	546	546	546	Disponível
161 a 164	22°	546	546	546	Disponível
211 e 212	27°	273	-	273	05/04/2021
213 e 214	27°	273	273	273	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			6.279,00	6.552,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			47,92%	50,00%	
Ocupação			52,08%	50,00%	

Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)

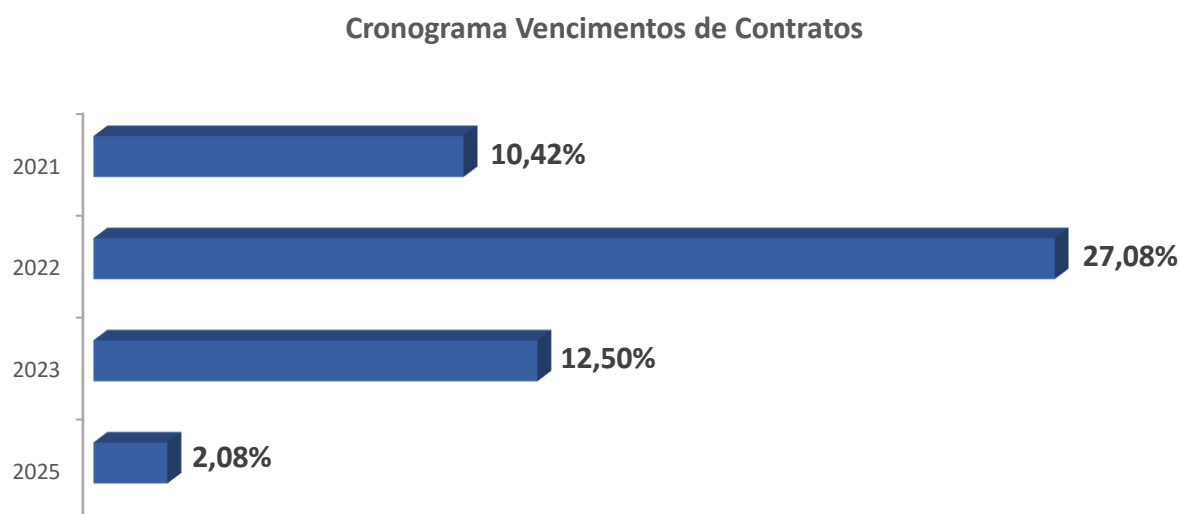




4 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM DEZEMBRO-2020:



5 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS





6 – QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – FMOF11 (CÓDIGO ISIN BRFMOFCTF010)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
03/12/2020	85,03	85,03	85,03	85,03	85,03	2	170,06
04/12/2020	85,04	85,04	85,01	85,01	85,03	209	17.771,27
07/12/2020	85,01	99,90	85,01	99,90	86,70	117	10.143,90
08/12/2020	85,20	85,30	85,20	85,30	85,23	3	255,69
09/12/2020	85,22	86,50	76,50	76,50	77,35	12.034	930.829,90
10/12/2020	77,12	77,12	76,10	76,10	76,39	575	43.924,25
11/12/2020	76,03	77,00	76,00	77,00	76,18	138	10.512,84
14/12/2020	77,01	77,01	77,00	77,00	77,00	105	8.085,00
15/12/2020	77,00	77,00	75,00	75,22	75,38	71	5.351,98
16/12/2020	75,17	75,17	75,00	75,00	75,13	29	2.178,77
17/12/2020	75,90	76,00	70,50	71,33	72,81	813	59.194,53
18/12/2020	72,19	75,00	71,40	71,40	71,44	174	12.430,56
21/12/2020	71,41	73,98	71,41	73,98	73,57	36	2.648,52
22/12/2020	72,50	73,98	71,34	73,98	72,58	33	2.395,14
23/12/2020	75,48	75,48	75,48	75,48	75,48	18	1.358,64
28/12/2020	74,94	74,94	72,53	72,53	73,33	6	439,98
30/12/2020	71,66	73,00	71,37	71,37	71,40	336	23.990,40

7 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.12.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 67.104.047,65

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,0925

Variação da quota no mês: 0,40%

Variação da quota no mês antes da distribuição de rendimentos: 0,89%

Em dezembro/20 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou 0,40%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo



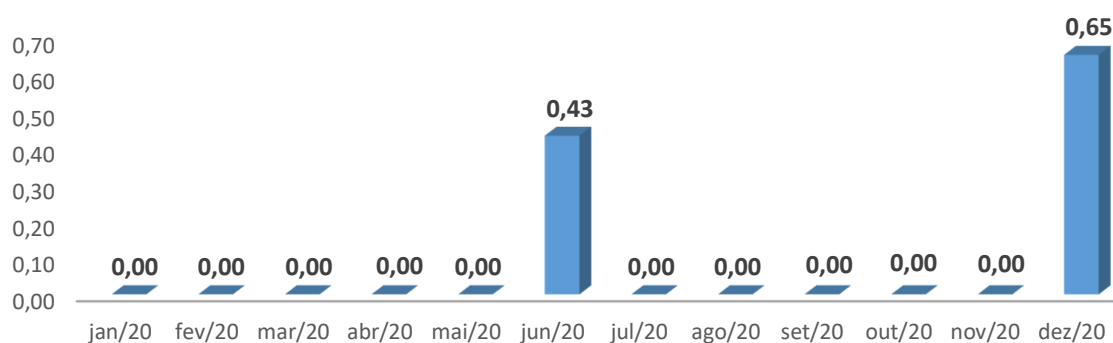
representou uma variação positiva no valor da quota de 1,02%, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação negativa de -0,62%.

8 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/12/2020
- Data de Pagamento: 15/01/2021
- Rendimento por cota: R\$ 0,65
- Período de referência: dezembro/2020.

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 1.033/2004.

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





9 – RENTABILIDADE

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
jan-20	R\$ 106,24	-3,43%	0,00	0,00%	R\$ 130,89	0,14%	0,00%
fev-20	R\$ 109,99	3,53%	0,00	0,00%	R\$ 130,94	0,04%	0,00%
mar-20	R\$ 100,00	-9,08%	0,00	0,00%	R\$ 131,01	0,06%	0,00%
abr-20	R\$ 94,96	-5,04%	0,00	0,00%	R\$ 131,07	0,05%	0,00%
mai-20	R\$ 92,50	-2,59%	0,00	0,00%	R\$ 131,08	0,01%	0,00%
jun-20	R\$ 93,21	0,77%	0,43	0,46%	R\$ 130,72	-0,28%	0,33%
jul-20	R\$ 90,00	-3,44%	0,00	0,00%	R\$ 130,78	0,05%	0,00%
ago-20	R\$ 88,04	-2,18%	0,00	0,00%	R\$ 130,95	0,13%	0,00%
set-20	R\$ 88,01	-0,03%	0,00	0,00%	R\$ 131,15	0,15%	0,00%
out-20	R\$ 90,00	2,26%	0,00	0,00%	R\$ 131,34	0,14%	0,00%
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%
Total últimos 12 meses		-35,12%		1,38%		1,06%	0,82%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-10,24%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	2,19%

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.



10 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 1.236.204,51 conforme planilha abaixo:

	Saldo de caixa em dezembro/2019	965.115,28
Receita de aluguel		3.015.787,92
Receita de Aplicação Financeira		23.882,31
	Receita Total	3.039.670,23
Condomínio de unidades não locadas		(1.513.399,32)
Despesa de IPTU		(680.149,17)
Taxa de Administração		(160.829,29)
Despesas de advogados		(22.526,68)
Taxa de custódia Bradesco		(22.476,10)
Despesas de auditoria		(15.500,00)
Despesas com Taxa CVM		(15.036,92)
Despesa de avaliação de ativo		(13.329,44)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(8.387,03)
Taxa Anbima		(2.640,00)
Despesas tributárias		(2.811,76)
	Despesa Total	(2.467.162,88)
	(-) Distribuição de Rendimentos	(355.589,50)
	Sub. Total	1.182.033,13
	(-) Investimentos	(30.363,00)
	Outros Valores Não Operacionais	84.534,38
	Saldo de caixa em dezembro/2020	1.236.204,51

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

11 – VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 66.040.000,00 - base dezembro de 2020.



Imóveis	Valor de Mercado em 2019	Varição (R\$)	Valor de Mercado em 2019
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

12 – Lista de Prestadores de Serviços:

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

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COINVALORES CCVM LTDA.