

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 21 de dezembro de 2020.

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:

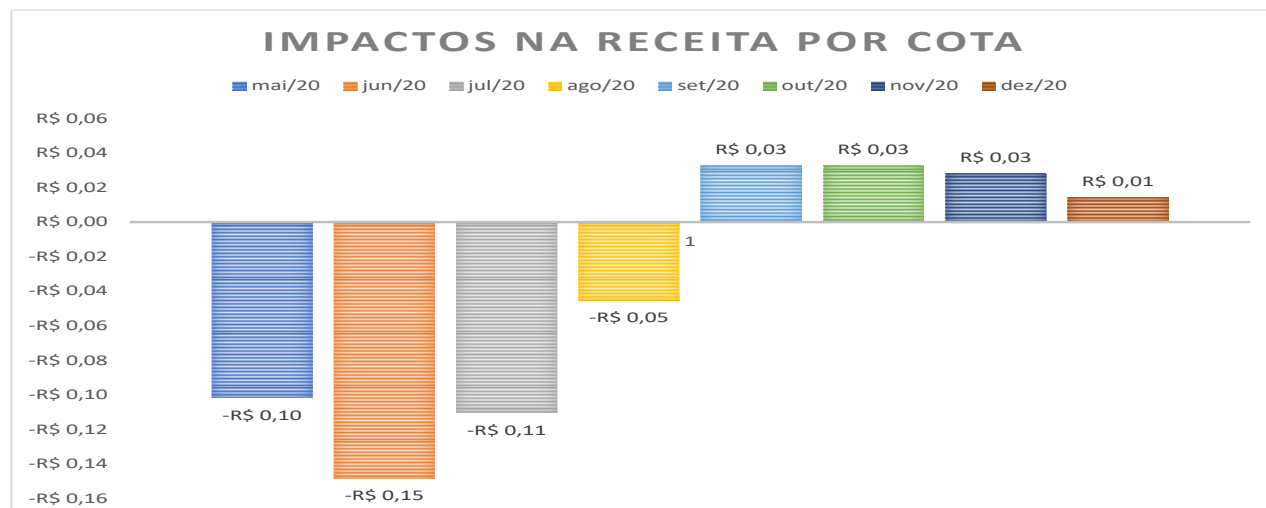
Localização privilegiada situado na Rua Júlio Gonzáles, 132 – Barra Funda, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Estação de Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo das principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros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

Locação

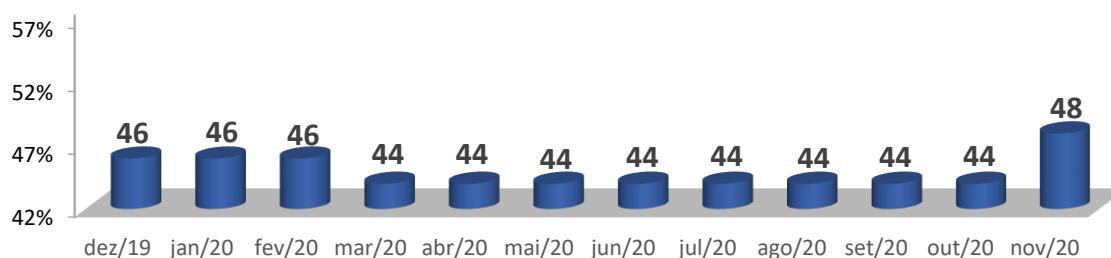
O processo de locação dos conjuntos 213 e 214 com 273m² localizados no 27º pavimento (metade do pavimento), encontra-se estagnado, a empresa informou que em razão das incertezas geradas pela segunda onda do COVID-19, poderá retomar o assunto somente no ano que vem. Diante dessa nova situação, essa informação será retirada dos próximos relatórios, ressalvado se houver qualquer novidade a respeito.

Desocupação

A Locatária ocupante do 30º pavimento com área de 546m² concretizou a devolução do imóvel em 30/11/2020. Por se tratar de vencimento do contrato, não há incidência de multa rescisória.

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7º	546	546	546	Disponível
31 a 34	9º	546	546	546	Disponível
41 a 44	10º	546	546	546	Disponível
51 a 54	11º	546	546	546	Disponível
61 a 64	12º	546	546	546	Disponível
71 a 74	13º	546	546	546	Disponível
131 a 132	19º (1/2)	273	273	273	Disponível
151 a 154	21º	546	546	546	Disponível
161 a 164	22º	546	546	546	Disponível
211 e 212	27º	273	-	273	05/04/2021
213 e 214	27º	273	273	273	Disponível
223 e 224	28º	273	273	273	Disponível
231 a 234	29º	546	546	546	Disponível
241 a 244	30º	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%	

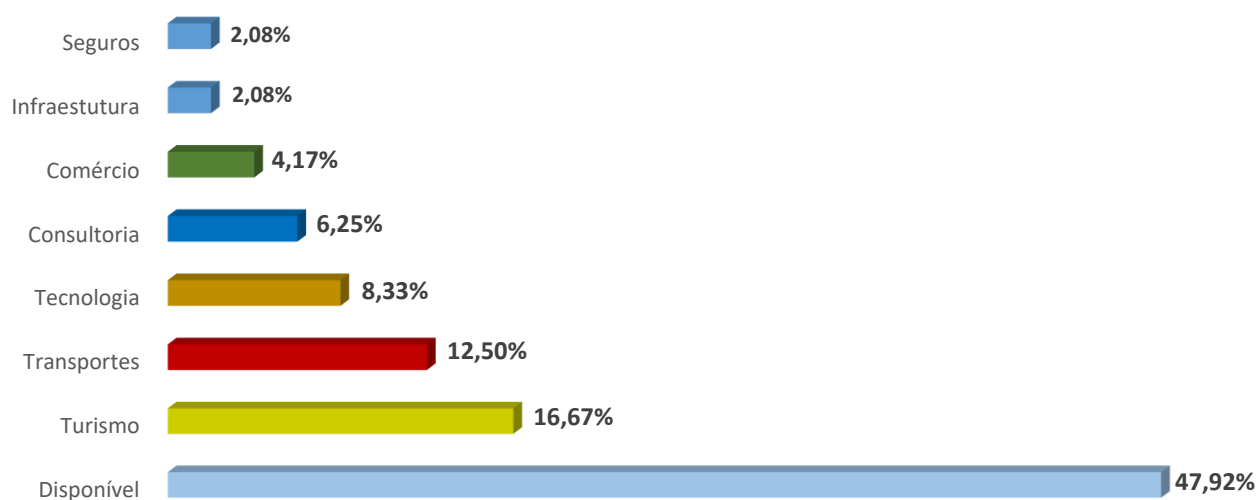
Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)





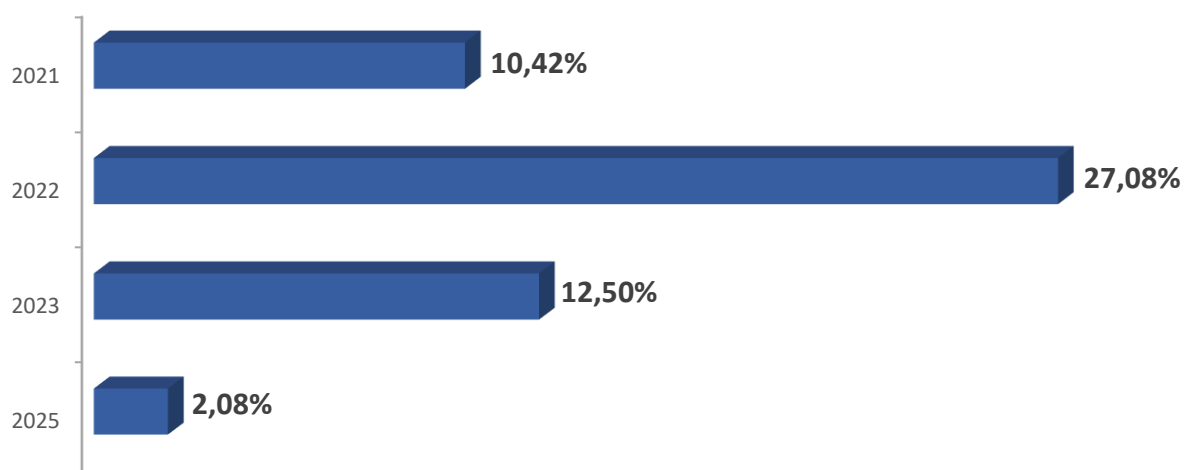
4 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM NOVEMBRO-2020:

Percentual de Ocupação
(por segmento)



5 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

Cronograma Vencimentos de Contratos



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
04/11/2020	91,00	98,00	85,02	89,99	91,04	1.279	116.440,16
05/11/2020	94,00	94,00	90,00	90,00	91,33	3	273,99
06/11/2020	92,00	92,00	88,00	88,00	90,00	2	180,00
09/11/2020	91,94	91,99	85,04	85,05	87,78	2.564	225.067,92
10/11/2020	89,00	91,98	85,04	85,04	88,52	1.004	88.874,08
11/11/2020	85,07	85,07	85,07	85,07	85,07	1	85,07
16/11/2020	85,07	85,07	85,01	85,01	85,04	13	1.105,52
17/11/2020	85,01	85,01	85,01	85,01	85,01	4	340,04
18/11/2020	89,99	89,99	85,01	85,01	85,91	11	945,01
20/11/2020	85,04	85,04	85,03	85,03	85,03	2	170,06
23/11/2020	89,98	90,00	85,01	85,01	86,47	1.801	155.732,47
25/11/2020	85,03	85,03	85,03	85,03	85,03	1	85,03
26/11/2020	85,04	85,04	85,04	85,04	85,04	1	85,04
27/11/2020	85,03	86,99	85,03	86,99	85,31	7	597,17
30/11/2020	85,03	87,00	85,03	87,00	86,01	2	172,02

7 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.11.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 66.835.724,67

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,5643

Variação da quota no mês: 0,17%

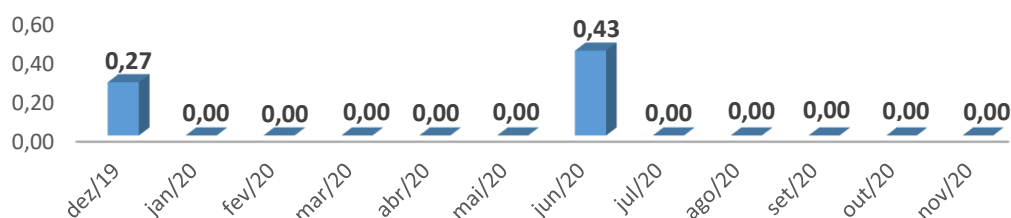
8 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Não há rendimentos a distribuir relativo ao mês de novembro/20.

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
dez-19	R\$ 110,01	22,10%	0,27	0,25%	R\$ 130,70	-2,17%	0,21%
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%
Total últimos 12 meses		-20,92%		0,71%		0,66%	0,54%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-12,18%
Mensal	0,15%		Mensal	0,16%		No mês	1,52%

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 30 de novembro de 2020 é de R\$ 1.061.590,69 conforme planilha abaixo:

Saldo de caixa em dezembro/2019	965.115,28
Receita de aluguel	2.780.797,00
Receita de Aplicação Financeira	20.999,75
Receita Total	2.801.796,75
Condomínio de unidades não locadas	(1.391.390,92)
Despesa de IPTU	(680.149,17)
Taxa de Administração	(144.928,29)
Taxa de custódia Bradesco	(20.575,07)
Despesas de advogados	(16.633,33)
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)	(8.205,83)
Taxa Anbima	(2.200,00)
Despesas tributárias	(1.342,70)
Despesa Total	(2.319.368,84)
(-) Distribuição de Rendimentos	(355.589,50)
Sub. Total	1.091.953,69
(-) Investimentos	(30.363,00)
Saldo de caixa em novembro/2020	1.061.590,69

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 CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 65.358.000,00 - base dezembro de 2019.



Imóveis	Valor de Mercado em 2018	Varição (R\$)	Valor de Mercado em 2019
Terrenos	9.182.590,39	-3.841.590,39	5.341.000,00
Edificações	57.670.407,18	2.346.592,82	60.017.000,00
Total	<u>66.852.997,57</u>	<u>-1.494.997,57</u>	<u>65.358.000,00</u>
Resultado por cota	131,60	-2,94	128,66

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

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.