

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
MEMORIAL OFFICE**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
FEVEREIRO DE 2021



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 15 de março 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.

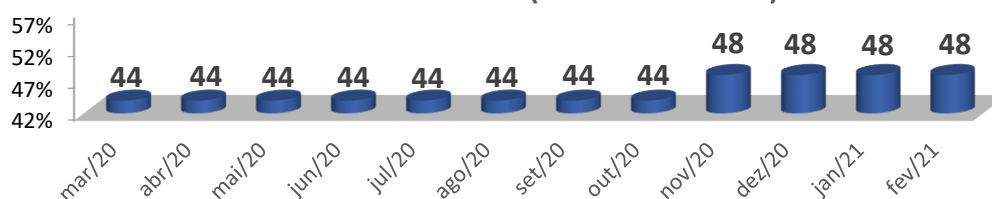
2 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

No mês de fevereiro de 2021 não houve visitas para o empreendimento. As empresas que visitaram o empreendimento no último mês de janeiro buscando área de 400m² a 3.500m² ainda estão avaliando a viabilidade técnica, a adequação de layout e outras opções no mercado, e ainda não apresentaram uma proposta. Apensar das visitas mencionadas, fato é que a situação da crise sanitária provocada pela COVID-19 vem se agravando nesses últimos dias. As autoridades governamentais estão endurecendo as medidas de restrição objetivando reduzir significativamente as aglomerações. Essa situação continua a gerar insegurança para as empresas, e como consequência, o processo decisório permanece lento. Em geral as empresas estão estudando todas as possibilidades e aguardando uma melhor definição quanto a superação da pandemia, o que depende da evolução do processo de vacinação.



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%	

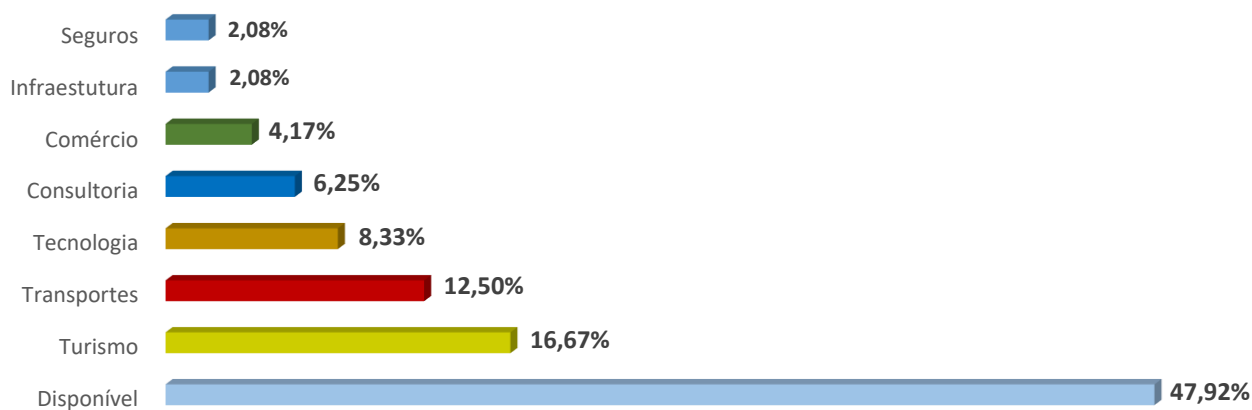
Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)





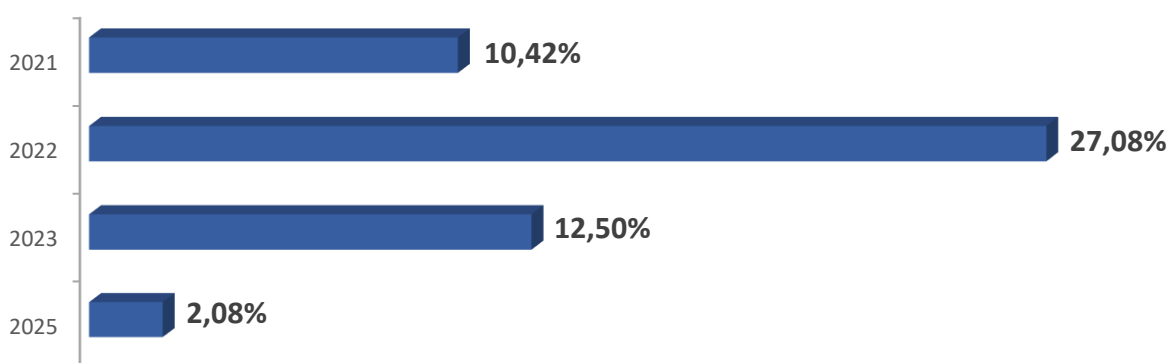
3 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM FEVEREIRO 2021:

Percentual de Ocupação
(por segmento)



4 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

Cronograma Vencimentos de Contratos





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/02/2021	71,80	71,80	70,01	70,02	70,34	20	1.406,80
02/02/2021	71,40	75,68	70,02	71,00	71,34	9	642,06
03/02/2021	71,00	75,54	70,02	70,02	71,65	241	17.267,65
04/02/2021	70,15	70,15	70,15	70,15	70,15	27	1.894,05
05/02/2021	70,15	70,85	70,07	70,07	70,31	42	2.953,02
08/02/2021	70,07	75,48	70,05	70,05	72,01	86	6.192,86
09/02/2021	70,05	75,40	70,05	75,40	71,46	5	357,30
10/02/2021	70,04	72,98	70,02	70,04	70,49	62	4.370,38
11/02/2021	70,88	70,88	70,04	70,04	70,09	17	1.191,53
12/02/2021	70,01	70,01	70,01	70,01	70,01	2	140,02
17/02/2021	70,06	75,50	70,01	70,02	71,23	1255	89.393,65
18/02/2021	75,66	75,66	70,01	70,01	72,10	968	69.792,80
19/02/2021	71,99	75,67	70,01	70,01	72,34	402	29.080,68
22/02/2021	70,01	75,64	70,01	70,01	71,58	595	42.590,10
23/02/2021	70,01	75,39	70,01	70,02	70,55	123	8.677,65
24/02/2021	70,01	70,01	70,01	70,01	70,01	30	2.100,30
25/02/2021	75,67	75,67	70,01	70,01	72,63	829	60.210,27
26/02/2021	75,20	75,20	70,01	74,95	72,03	473	34.070,19

6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 28.02.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 67.168.286,31

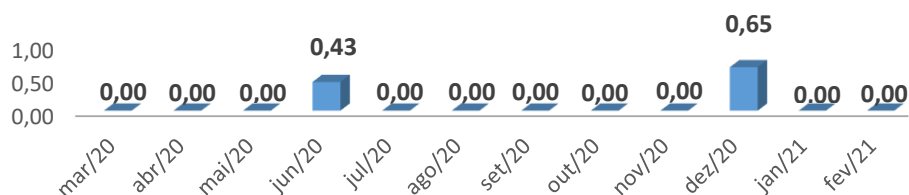
Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,2189

Variação da quota no mês: -0,02%

7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Não houve distribuição de rendimentos em fevereiro de 2021.


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

8 – 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
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%
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%
Total últimos 12 meses		-31,86%		1,38%		0,98%	0,82%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-2,61%
Mensal	0,13%		Mensal	0,14%		No mês	0,25%

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.

9 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 28 de fevereiro de 2021 é de R\$ 912.210,78 conforme planilha abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	935.699,57	1.236.204,51
Receita de aluguel	211.640,16	469.141,55
Receita de Aplicação Financeira	714,67	3.160,27
Receita Total	212.354,83	472.301,82
Condomínio de unidades não locadas	(138.137,28)	(262.017,90)
IPTU de unidades não-locadas	(74.257,86)	(74.257,86)
Taxa de administração	(2.429,33)	(13.997,93)
Taxa de anuidade B3	(10.328,06)	(10.328,06)
Auditoria	(7.750,00)	(7.750,00)
Despesas de advogados	-	(4.000,00)
Taxa de custódia Bradesco	(2.536,77)	(4.427,58)
Taxa CVM	-	(3.759,23)
Despesas tributárias	(116,38)	(552,15)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(287,94)	(480,20)
Despesa Total	(235.843,62)	(381.570,91)
Distribuição de rendimentos	-	(330.190,25)
Sub Total	912.210,78	996.745,17
Outros valores não operacionais	-	(84.534,39)
Saldo de caixa final dos períodos	912.210,78	912.210,78

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

10 – 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

11 – 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.