

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 19 de abril 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.

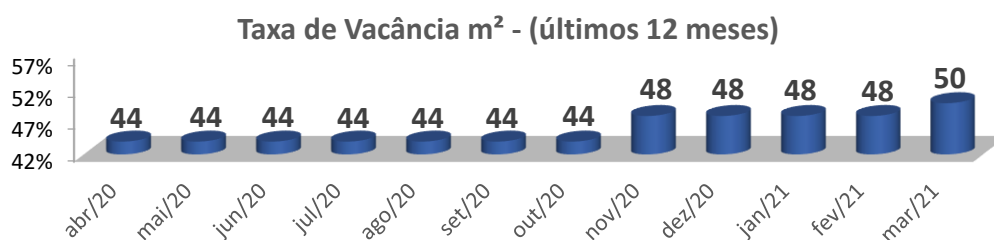
2 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

Formalizamos a rescisão com empresa que devolveu os conjuntos 211 e 212 com área de 273m² localizados na metade do 27º pavimento. Em razão da rescisão a empresa efetuou o pagamento dos encargos rescisórios.

No mês de março de 2021 não houve visitas para o empreendimento. As empresas que visitaram o empreendimento no 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, fato é que a situação da crise sanitária provocada pela COVID-19 se agravou nesses últimos dias. As autoridades governamentais endureceram 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.

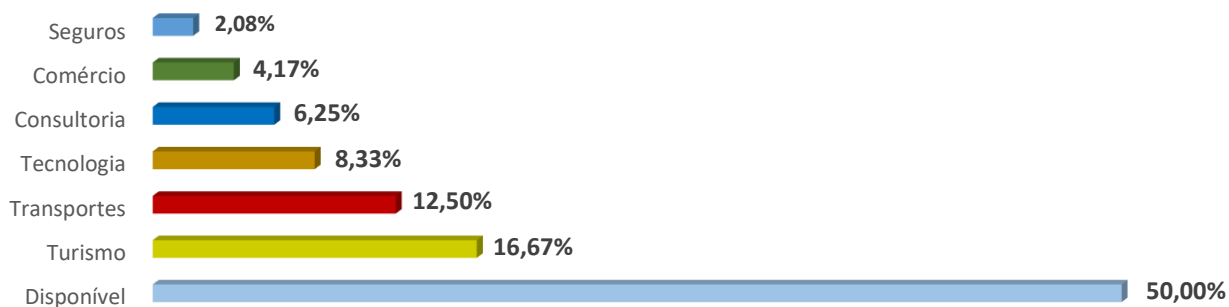


Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	Disponível
31 a 34	9°	546	546	546	Disponível
41 a 44	10°	546	546	546	Disponível
51 a 54	11°	546	546	546	Disponível
61 a 64	12°	546	546	546	Disponível
71 a 74	13°	546	546	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 a 214	27°	546	546	546	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			6.552,00	6.552,00	
Área total do empreendimento			13.104,00	13.104,00	
Vacância:			50,00%	50,00%	
Ocupação			50,00%	50,00%	



3 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM MARÇO 2021:

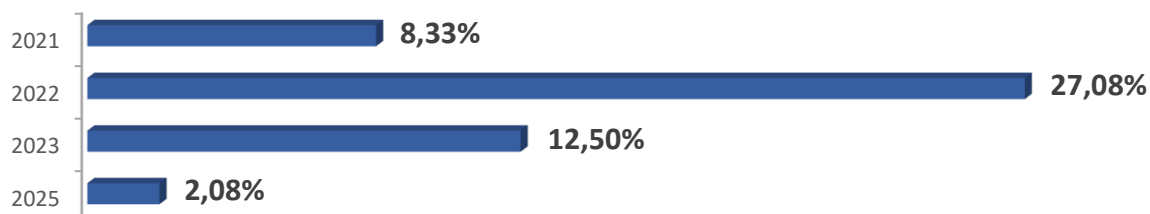
Percentual de Ocupação (por segmento)





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\$
01/03/2021	75,51	75,51	70,01	73,11	72,65	204	14.820,60
02/03/2021	75,50	77,67	70,30	75,40	73,89	319	23.570,91
03/03/2021	75,28	75,28	70,01	75,18	71,96	561	40.369,56
05/03/2021	74,00	75,00	70,01	74,75	71,95	151	10.864,45
08/03/2021	70,05	74,74	70,05	74,68	72,26	188	13.584,88
09/03/2021	70,05	74,66	70,01	70,05	71,53	139	9.942,67
11/03/2021	74,56	74,57	70,20	70,20	72,06	81	5.836,86
15/03/2021	74,05	74,67	70,25	70,25	71,50	570	40.755,00
16/03/2021	70,26	70,35	70,26	70,35	70,29	18	1.265,22
17/03/2021	70,04	74,65	70,04	71,90	72,49	201	14.570,49
19/03/2021	70,04	70,04	70,04	70,04	70,04	1	70,04
22/03/2021	74,19	74,19	70,04	70,04	71,75	180	12.915,00
23/03/2021	70,04	70,05	70,04	70,05	70,04	17	1.190,68
25/03/2021	72,49	72,49	72,49	72,49	72,49	1	72,49
26/03/2021	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	3	217,50
29/03/2021	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	1	72,50
30/03/2021	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	5	362,50
31/03/2021	72,50	72,50	70,08	72,49	71,80	7	502,60

6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.03.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 67.144.159,93

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,1714

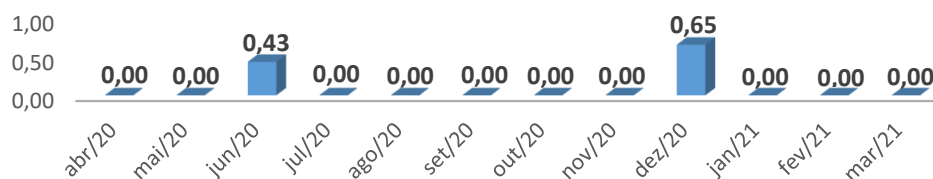
Variação da quota no mês: -0,03%



7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Não houve distribuição de rendimentos em março 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
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%
mar-21	R\$ 72,49	-3,28%	0,00	0,00%	R\$ 132,17	-0,04%	0,00%
Total últimos 12 meses		-27,51%		1,38%		0,88%	0,82%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,65%		Ano	2,75%		12 meses	14,14%
Mensal	0,24%		Mensal	0,25%		No mês	-1,38%

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 31 de março de 2021 é de R\$ 912.278,12 conforme planilha abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	912.210,78	1.236.204,51
Receita de aluguel	233.583,45	702.725,00
Receita de Aplicação Financeira	(394,56)	2.765,71
Receita Total	233.188,89	705.490,71
Condomínio de unidades não locadas	(133.794,54)	(395.812,44)
IPTU de unidades não-locadas	(74.257,92)	(148.515,78)
Taxa de administração	(10.937,76)	(24.935,69)
Taxa de custódia Bradesco	(2.203,07)	(6.630,65)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.921,55)	(2.401,75)
Taxa de anuidade B3	-	(10.328,06)
Auditoria	-	(7.750,00)
Despesas de advogados	(964,76)	(4.964,76)
Despesas com taxa CVM	-	(3.759,23)
Despesas tributárias	(41,95)	(594,10)
Despesa Total	(224.121,55)	(605.692,46)
Distribuição de rendimentos	-	(330.190,25)
Sub Total	921.278,12	1.005.812,51
Outros valores não operacionais	-	(84.534,39)
Saldo de caixa final dos períodos	921.278,12	921.278,12

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.