

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
MEMORIAL OFFICE**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
OUTUBRO DE 2019



São Paulo, 14 de novembro de 2019.

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.

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.

1 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

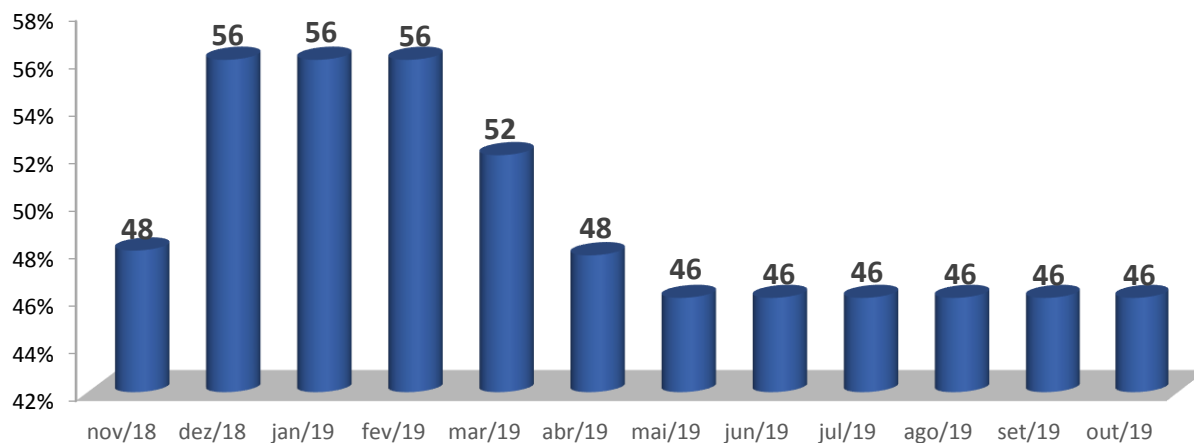
No mês de outubro tivemos 2 (duas) empresas visitando Edifício Memorial buscando áreas de 300m² a 2.500m², porém, até o momento, não recebemos qualquer proposta comercial de tais empresas.

Iniciamos negociação com empresa ocupante do empreendimento interessada na Locação de metade do 22º pavimento com área de 273m².

Conjunto	Andar	Área	Vacância em 31/10/2019	
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão
11 a 14	7º	546	546	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546	546	Disponível
151 a 154	21º	546	546	Disponível
161 a 164	22º	546	546	Disponível
213 a 214	27º (metade)	273	273	Disponível
223 e 224	28º (metade)	273	273	Disponível
231 a 234	29º	546	546	Disponível
Área Total para Locação		6.006,00	6.006,00	
Área Total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		45,83%	45,83%	
Ocupação		54,17%	54,17%	

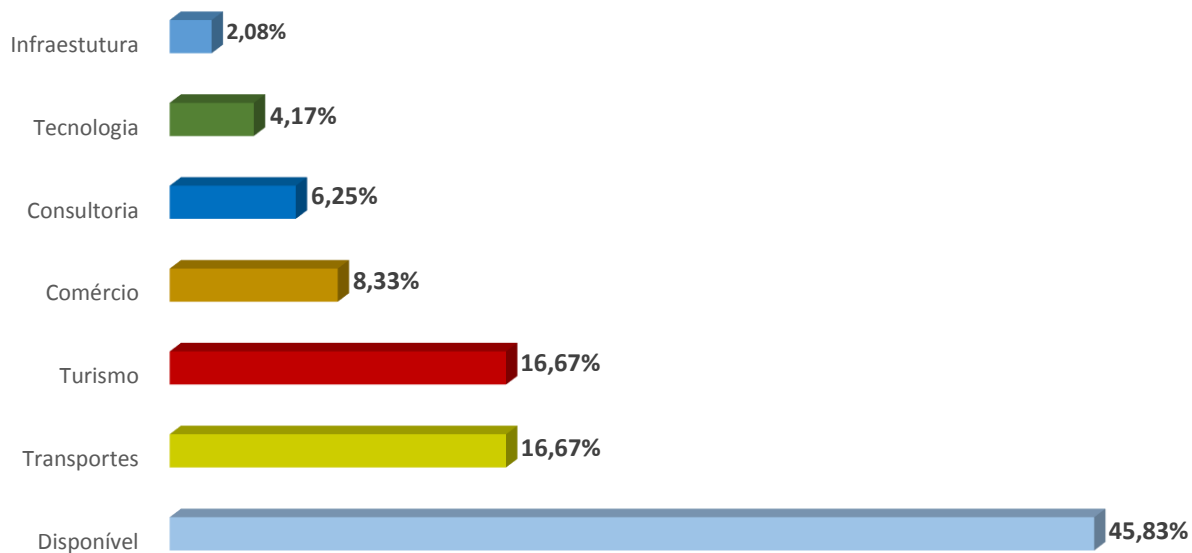


Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)



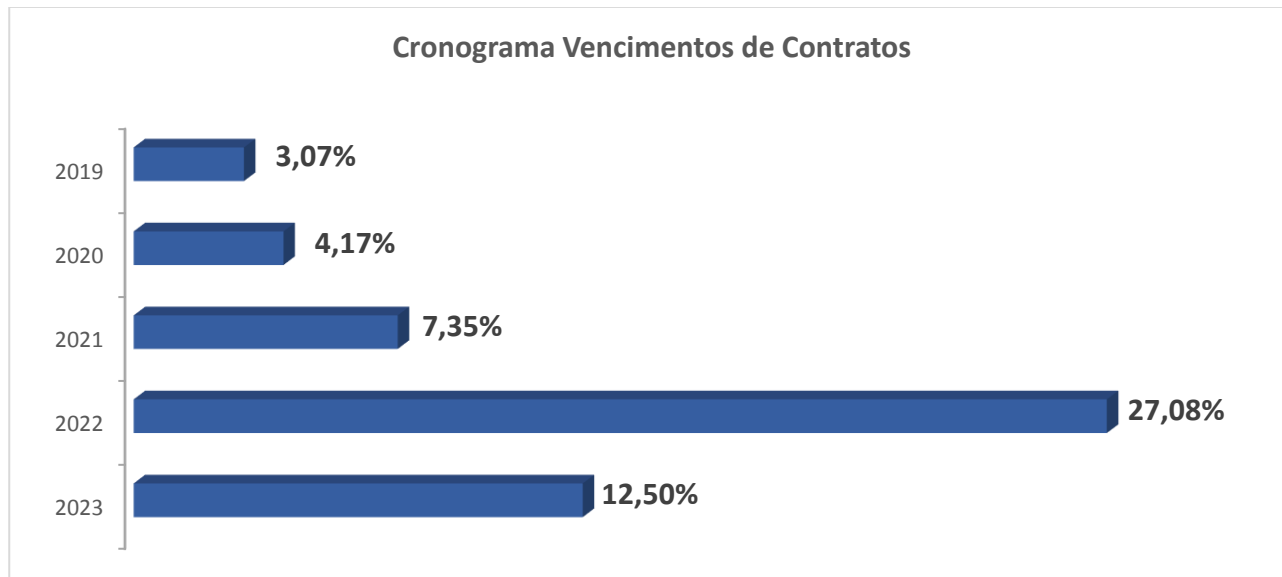
2 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM OUTUBRO/2019:

**Percentual de Ocupação
(por segmento)**

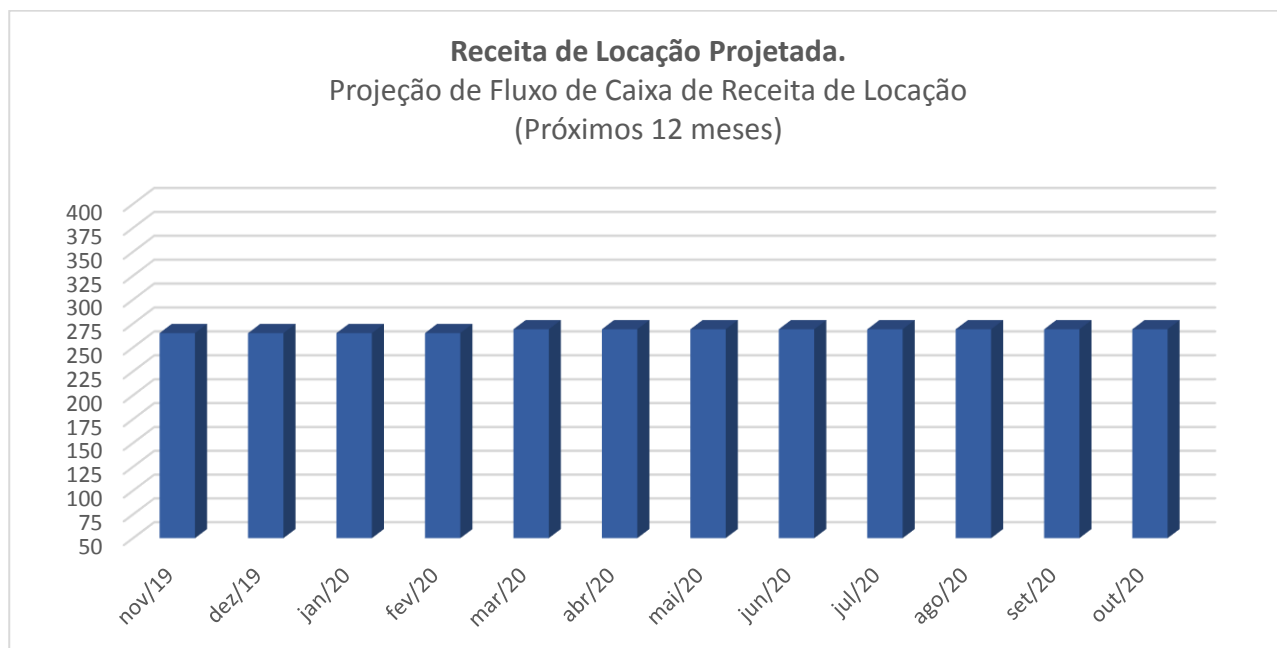




3 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS



4 – RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA



Para melhor entendimento do gráfico prestamos os seguintes esclarecimentos:

1) As informações apresentadas referem-se as estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;



2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.

3) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando a receita bruta, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
01/10/2019	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	1	90,00
02/10/2019	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	5	440,00
04/10/2019	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	1	88,00
07/10/2019	91,00	91,00	88,00	90,50	89,67	181	16.230,27
08/10/2019	90,49	90,49	88,51	90,49	88,84	12	1.066,08
09/10/2019	89,90	89,91	88,51	88,52	88,60	32	2.835,20
10/10/2019	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	1	88,00
11/10/2019	88,52	88,52	88,52	88,52	88,52	1	88,52
14/10/2019	88,50	88,50	88,00	88,00	88,03	40	3.521,20
15/10/2019	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	2	176,00
17/10/2019	88,01	88,01	86,99	87,00	87,89	226	19.863,14
18/10/2019	86,01	87,00	85,00	86,75	85,88	23	1.975,24
23/10/2019	88,80	88,80	88,80	88,80	88,80	6	532,80
25/10/2019	84,28	88,80	84,26	88,80	84,84	8	678,72
28/10/2019	86,25	86,25	86,25	86,25	86,25	1	86,25
29/10/2019	84,30	85,10	84,30	85,10	84,70	10	847,00
30/10/2019	85,12	85,12	85,12	85,12	85,12	2	170,24



6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.10.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 67.927.964,93

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,7143

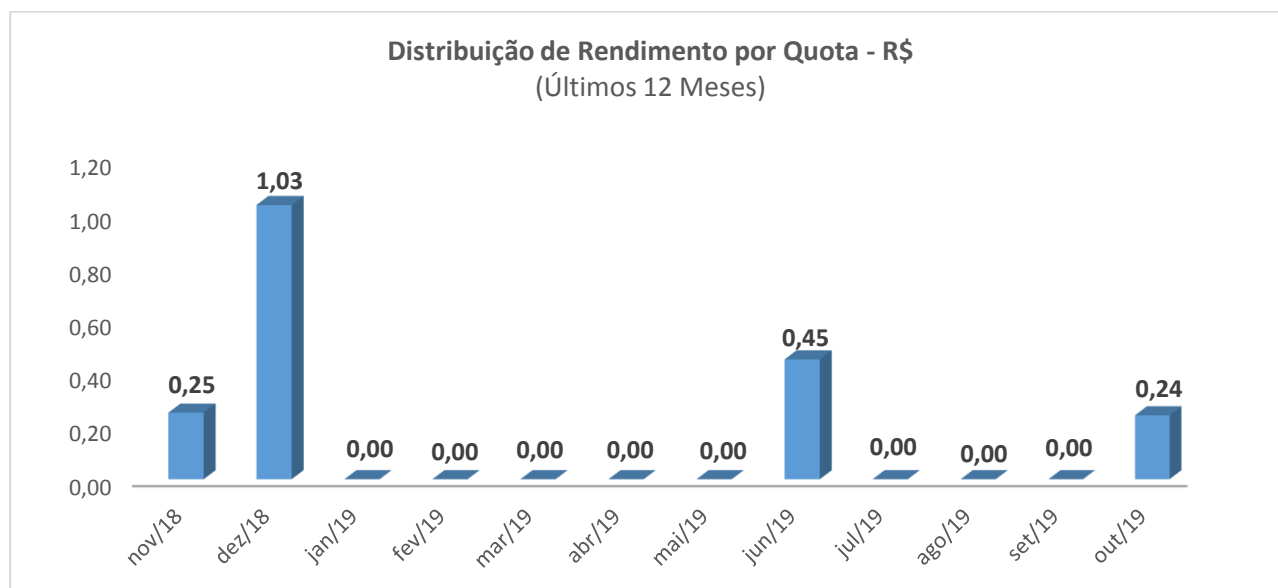
Variação da quota no mês: -0,06%

Variação da quota no mês antes da distribuição rendimento: 0,12%

7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31.10.2019
- Data de Pagamento: 18/11/2019
- Rendimento por cota: R\$ 0,24
- Período de referência: Outubro/2019.

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 11.033/2004.





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
	R\$ 87,50		1,03	1,18%	R\$ 133,42		
jan-19	R\$ 88,00	0,57%	0,00	0,00%	R\$ 133,52	0,07%	0,00%
fev-19	R\$ 76,90	-12,61%	0,00	0,00%	R\$ 133,52	0,00%	0,00%
mar-19	R\$ 81,39	5,84%	0,00	0,00%	R\$ 133,52	0,00%	0,00%
abr-19	R\$ 81,51	0,15%	0,00	0,00%	R\$ 133,63	0,08%	0,00%
mai-19	R\$ 84,98	4,26%	0,00	0,00%	R\$ 133,69	0,05%	0,00%
jun-19	R\$ 85,00	0,02%	0,45	0,53%	R\$ 133,39	-0,22%	0,34%
jul-19	R\$ 87,00	2,35%	0,00	0,00%	R\$ 133,48	0,06%	0,00%
ago-19	R\$ 88,00	1,15%	0,00	0,00%	R\$ 133,63	0,11%	0,00%
set-19	R\$ 91,00	3,41%	0,00	0,00%	R\$ 133,80	0,13%	0,00%
out-19	R\$ 85,12	-6,46%	0,24	0,28%	R\$ 133,71	-0,06%	0,18%
Total Ano		-2,72%		0,81%		0,22%	0,52%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,90%		Ano	5,00%		Ano	18,73%
Mensal	0,44%		Mensal	0,45%		Mensal	4,01%

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 outubro de 2019 é de R\$ 1.021.973,32 conforme planilha abaixo:

	Saldo em dezembro/2018	1.550.269,91
Receita de aluguel		2.332.716,43
Outras receitas		88.575,37
Receita de Aplicação Financeira		52.778,83
Condomínio de unidades não locadas		(1.108.441,20)
Distribuição de rendimentos		(748.005,03)
Despesa de IPTU		(632.162,07)
Taxa de Administração		(125.359,54)
Reembolso ref. Readequação de layout		(88.575,37)
Comissão		(72.076,55)
Manutenção e conservação de bens		(40.694,01)
Taxa de custódia Bradesco		(17.131,72)
Despesas com Taxa CVM		(15.036,92)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(9.805,27)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Despesas tributárias		(9.228,32)
Despesas de advogados		(9.000,00)
Taxa Anbima		(1.760,00)
Sub. Total		1.122.472,89
(-) Investimentos		(100.499,57)
	Saldo em outubro/2019	1.021.973,32

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 CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 66.680.469,00 - base dezembro de 2018.



Imóveis	Valor de Mercado em 2017	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2018
Terrenos	10.149.240,71	-966.650,32	9.182.590,39
Edificações	55.576.461,29	1.921.417,32	57.497.878,61
Total	<u>65.725.702,00</u>	<u>19.006.743,00</u>	<u>66.680.469,00</u>
Resultado por cota	129,38	37,41	131,26

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

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.