

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



São Paulo, 17 de janeiro 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.

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 dezembro tivemos 1 (uma) empresa visitando Edifício Memorial buscando área de 5.000m², porém, até o momento, não recebemos qualquer proposta comercial.

A proposta comercial com empresa ocupante dos 23º, 24º, 25º e 26º pavimentos totalizando área de 2.184m² que possui interesse em expandir sua operação no empreendimento por meio da locação de 3 conjuntos com área de 417m² localizados no 22º pavimento continua em fase inicial de negociação.

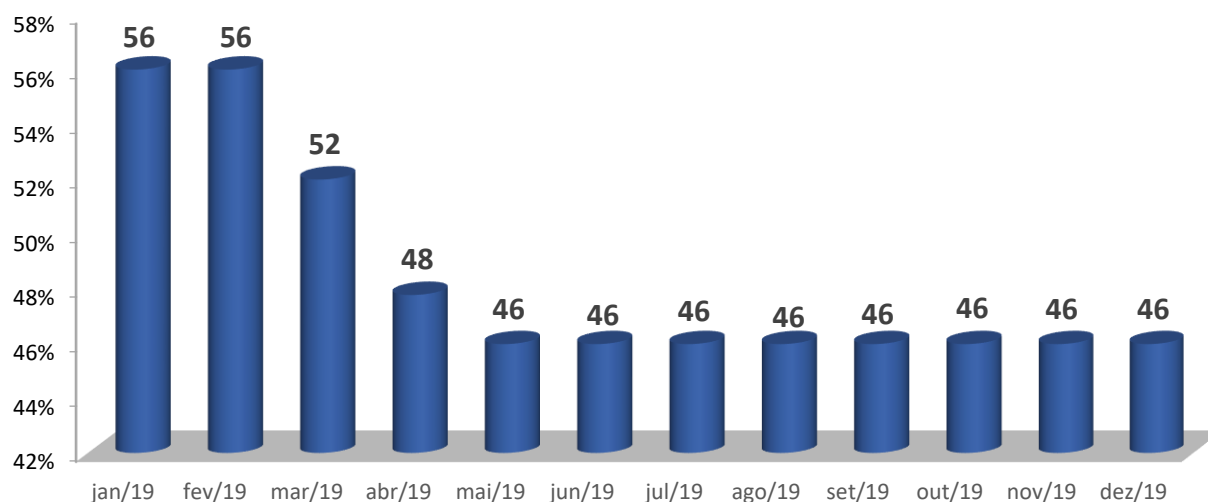
Estamos em processo de negociação com outra locatária ocupante de 2.184m² interessada em expandir no empreendimento por meio da locação de dois conjuntos do 19º pavimento (metade do andar) totalizando área de 273m². O processo de locação está em fase de discussão de minuta contratual.

A empresa que estava interessada na locação de 7 (sete) pavimentos com área de 3.822m² decidiu reduzir a área para 5 andares equivalente a área de 2.730m², desta forma, a proposta comercial continua em negociação.



Conjunto	Andar	Área	Vacância em 31/12/2019	
			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
241 a 244	30º	546		15/04/2020
Área Total para Locação		6.552,00	6.006,00	
Área Total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		50,00%	45,83%	
Ocupação		50,00%	54,17%	

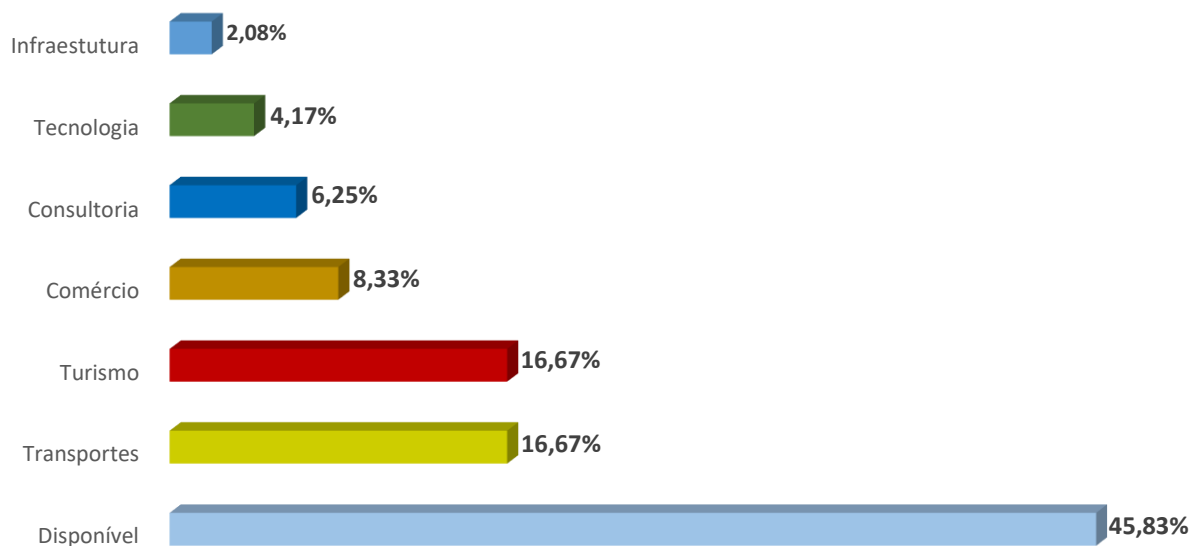
Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)





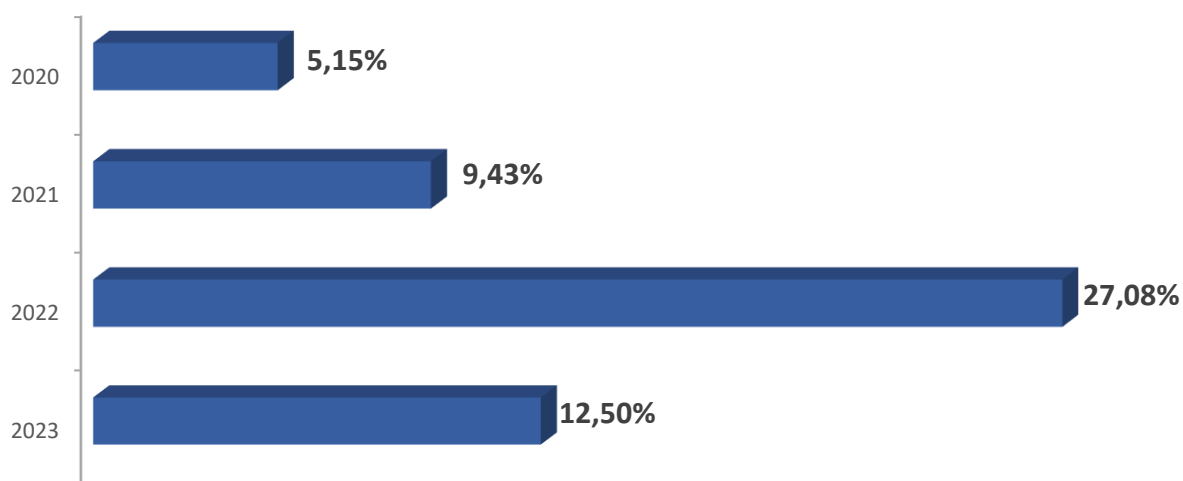
2 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM DEZEMBRO/2019:

Percentual de Ocupação
(por segmento)



3 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS

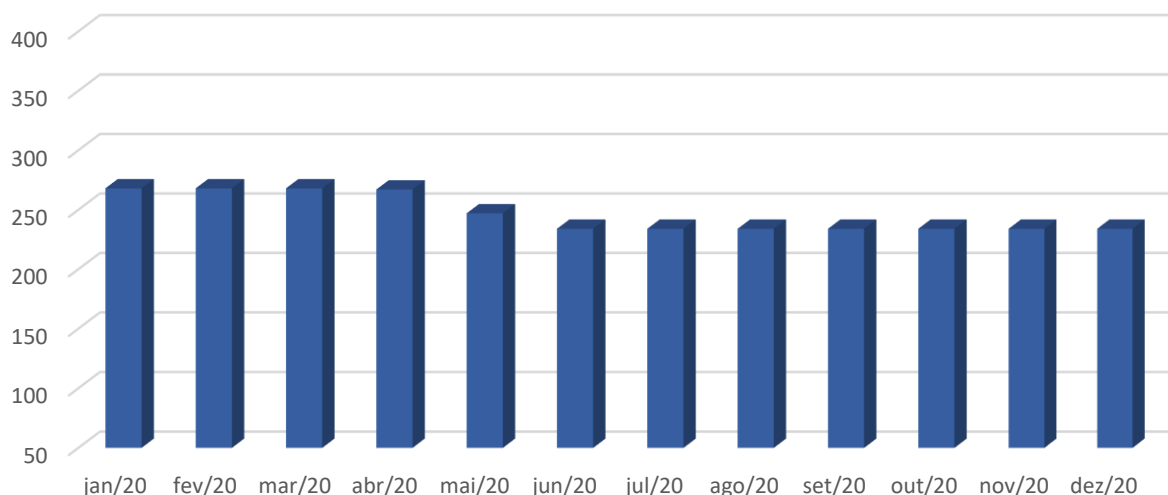
Cronograma Vencimentos de Contratos





4 – RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA

Receita de Locação Projetada.
Projeção de Fluxo de Caixa de Receita de Locação
(Próximos 12 meses)



a) maio/2020: Receita impactada pela devolução 30º pavimento com área de 546m² conforme mencionado na tabela do item 1.

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
03/12/2019	90,50	100,01	90,50	100,01	91,23	133	12.133,59
04/12/2019	96,01	105,00	96,01	104,97	101,59	5	507,95
05/12/2019	104,97	104,97	104,96	104,96	104,96	19	1.994,24
06/12/2019	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	3	360,00
09/12/2019	119,98	123,00	119,98	120,00	120,11	179	21.499,69
10/12/2019	122,00	123,00	122,00	123,00	122,50	4	490,00
11/12/2019	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	1	120,00
12/12/2019	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	2	220,00
13/12/2019	110,01	122,99	110,01	122,99	116,50	2	233,00
16/12/2019	120,50	120,50	120,50	120,50	120,50	5	602,50
17/12/2019	115,00	122,98	100,01	100,01	117,12	24	2.810,88
18/12/2019	100,02	109,99	100,02	100,04	100,48	22	2.210,56
19/12/2019	100,96	108,48	100,96	108,47	105,97	3	317,91
20/12/2019	114,97	119,96	114,92	119,96	115,38	11	1.269,18
23/12/2019	119,00	120,00	119,00	120,00	119,48	143	17.085,64
26/12/2019	119,99	119,99	119,98	119,98	119,98	2	239,96
30/12/2019	119,98	119,98	110,01	110,01	116,83	19	2.219,77

6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.12.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 66.398.374,06

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 130,7034

Variação da quota no mês: -2,17%

Variação da quota no mês antes da distribuição rendimento: -1,97%

Em dezembro/19 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu Valor Justo e como resultado o valor da quota apresentou variação negativa de -2,17%. O impacto do Ajuste ao Valor Justo representou uma variação negativa de -2,20% no valor patrimonial da quota, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação positiva de 0,03%.

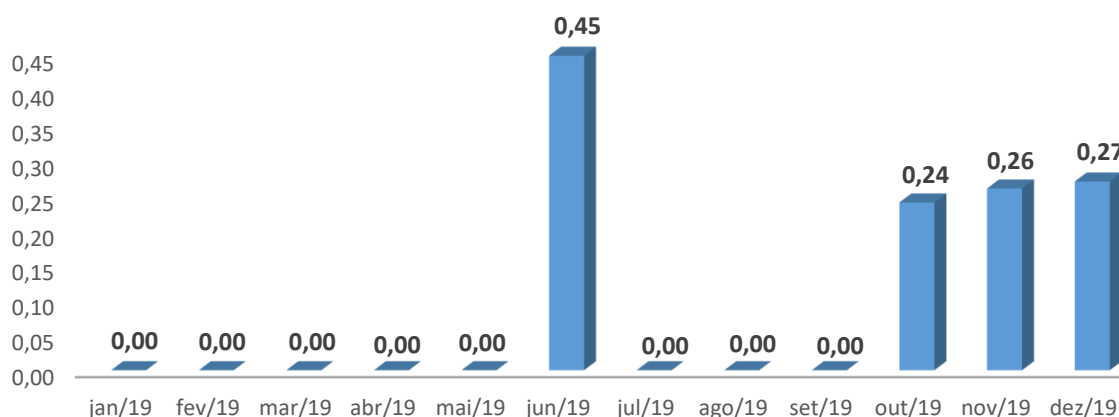
7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30.12.2019
- Data de Pagamento: 17/01/2020
- Rendimento por cota: R\$ 0,27
- Período de referência: Dezembro/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.

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
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%
nov-19	R\$ 90,10	5,85%	0,26	0,29%	R\$ 133,61	-0,08%	0,19%
dez-19	R\$ 110,01	22,10%	0,27	0,25%	R\$ 130,70	-2,17%	0,21%
Total Ano		25,73%		1,35%		-2,04%	0,92%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,40%			4,50%		Ano	35,98%
Mensal	0,36%			0,37%		Mensal	10,63%



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 dezembro de 2019 é de R\$ 965.115,28 conforme planilha abaixo:

	Saldo em dezembro/2018	1.550.269,91
Receita de aluguel		2.865.290,23
Outras receitas		88.575,37
Receita de Aplicação Financeira		60.212,94
Condomínio de unidades não locadas		(1.307.158,36)
Distribuição de rendimentos		(1.001.997,53)
Despesa de IPTU		(694.296,98)
Taxa de Administração		(151.988,23)
Reembolso ref. Readequação de layout		(88.575,37)
Comissão		(72.076,55)
Manutenção e conservação de bens		(40.694,01)
Taxa de custódia Bradesco		(21.050,29)
Despesas com Taxa CVM		(15.036,92)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(12.097,48)
Despesas de advogados		(11.500,00)
Despesas tributárias		(9.804,23)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Despesa de avaliação de ativo		(4.000,00)
Taxa Anbima		(2.200,00)
Sub. Total		1.107.280,85
(-) Investimentos		(142.165,57)
	Saldo em dezembro/2019	965.115,28

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\$ 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

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.