

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



São Paulo, 23 de abril 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

Nos últimos 3 anos o mercado imobiliário vem sofrendo os impactos causados pelo fraco desempenho da economia brasileira que afetou todo o setor produtivo e em especial o setor imobiliário que neste período registrou um aumento nos índices de vacância e redução nos preços do aluguel. Cabe destacar que embora a crise tenha afetado todo o mercado imobiliário, as regiões menos consolidadas foram mais penalizadas, caso do Memorial Office que chegou a registrar 54% de taxa de vacância. Atualmente o Memorial apresenta uma taxa de vacância de 44%

Iniciamos 2020 com boas expectativas de melhora e redução na taxa de vacância, tivemos várias empresas visitando o empreendimento, e os indicadores do mercado imobiliário também sinalizavam uma melhora generalizada.



Agora com o advento da pandemia do novo coronavírus – COVID-19 as expectativas não são das melhores. É consenso no mercado que a crise irá impactar todo o setor produtivo e que a tônica deve ser a negociação, como medida indispensável para contenção de danos e para evitar a judicialização.

Diante deste cenário desafiador estamos atentos e envidando todos os esforços com o objetivo de minimizar os impactos para o fundo. É consenso no mercado que a crise irá impactar todo o setor produtivo e que a tônica deve ser a negociação, como medida indispensável para contenção de danos. Neste sentido, estamos adotando todas as providencias para evitar inadimplências, possibilitar a manutenção dos contratos e evitar demandas judiciais, e o resultado de tais medidas já está impactando o faturamento do Fundo.

Também estamos adotando medidas para redução das despesas de condomínio e negociando com todos os fornecedores, neste sentido, já conseguimos uma redução de 25% para os próximos 2 meses, e de acordo com o desenrolar dos acontecimentos iremos adotar medidas complementares.

As incertezas causadas por esta situação e que já se refletiram no preço dos ativos, que sofreram forte redução nos últimos dias, não nos permite fazer qualquer projeção para os próximos meses, assim, não iremos divulgar a projeção de receita que vínhamos divulgando em relatórios anteriores.

Em decorrência da elevada taxa de vacância o fluxo de caixa do fundo já está bastante comprometido com as despesas de condomínio e IPTU das unidades não locadas, o que se agravará com a redução do faturamento nos próximos meses. Esta situação representa uma limitação na capacidade de concedermos as carências ou descontos pretendidos pelos locatários. A situação é delicada e desafiadora, pois no caso de inadimplência ou desocupação do imóvel, o fluxo poderá ser negativo e a depender a extensão da crise não se pode descartar a possibilidade da necessidade de aumento de capital para aporte de caixa.

Por fim, caber destacar que, apesar da crise, o valor intrínseco do imóvel não deve ser afetado no médio prazo, pois possui uma localização privilegiada no que diz respeito à sistema de transporte e outras características que o qualificam como excelente opção para a região. Além disso, a Administradora vem investindo anualmente na manutenção e modernização do imóvel, mantendo-o sempre atualizado e em perfeitas condições de uso, o que tem sido feito com recursos gerados pelo próprio condomínio, ou seja, sem demandar recursos do Fundo.

3 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

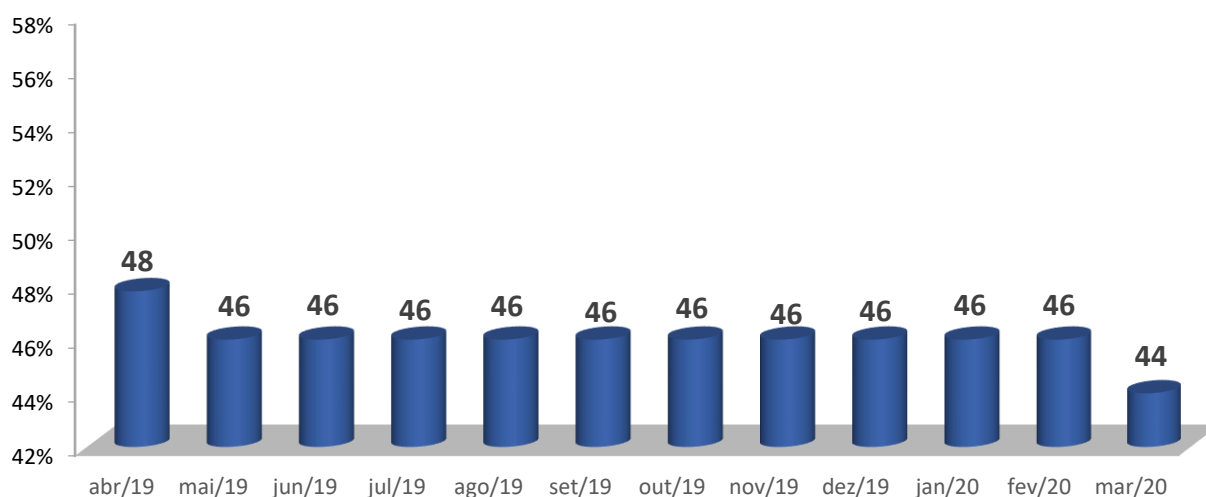
No mês de março tivemos 4 (quatro) empresas visitando o Edifício Memorial buscando área de 300m² a 4.000m², porém, até o momento não recebemos qualquer proposta comercial.

A Locatária ocupante de 1 (um) pavimento com área de 546m² informou que pretende expandir suas operações no Edifício e encaminhou uma proposta comercial objetivando a locação de mais meio andar com área de 273m². A proposta encontra-se em fase inicial de negociação.



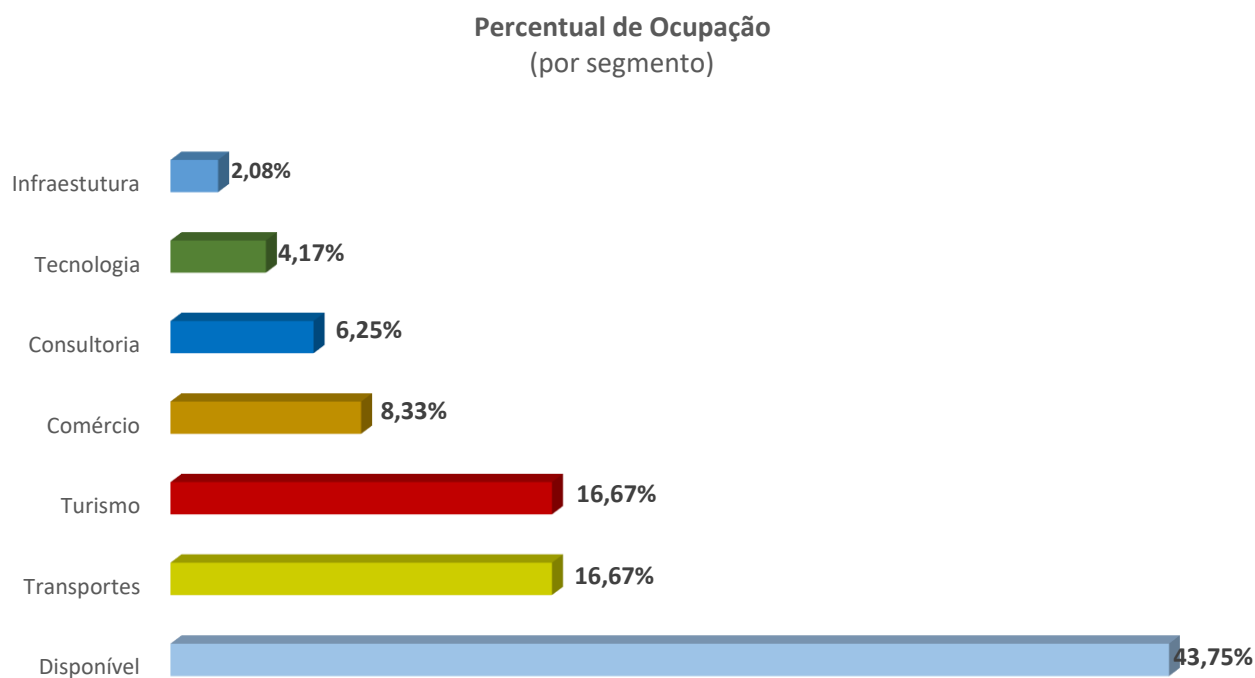
Conjunto	Andar	Total áreas p/m ² disponíveis + disponibilidade futura	Total locação - disponibilidades (atual)	Locação futura (m ²)	Disponibilidade mês anterior	Data de Rescisão/Locação
11 a 14	7º	546,00	546	-	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2730	2730	-	2730	Disponível
131 a 134	19º	273	273	-	273	Disponível
151 a 154	21º	546	546	-	546	Disponível
161 a 164	22º	546	546	-	546	Disponível
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	-	-	-	19/10/2020
Área Total para Locação		6.279,00	5.733,00	0,00	5.733,00	
Área Total		13.105,00	13.105,00	13.105,00	13.105,00	
Vacância - projetada/efetiva		47,91%	43,75%	0,00%	43,75%	
Ocupação - projetada/efetiva		52,09%	56,25%	100,00%	56,25%	

Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)

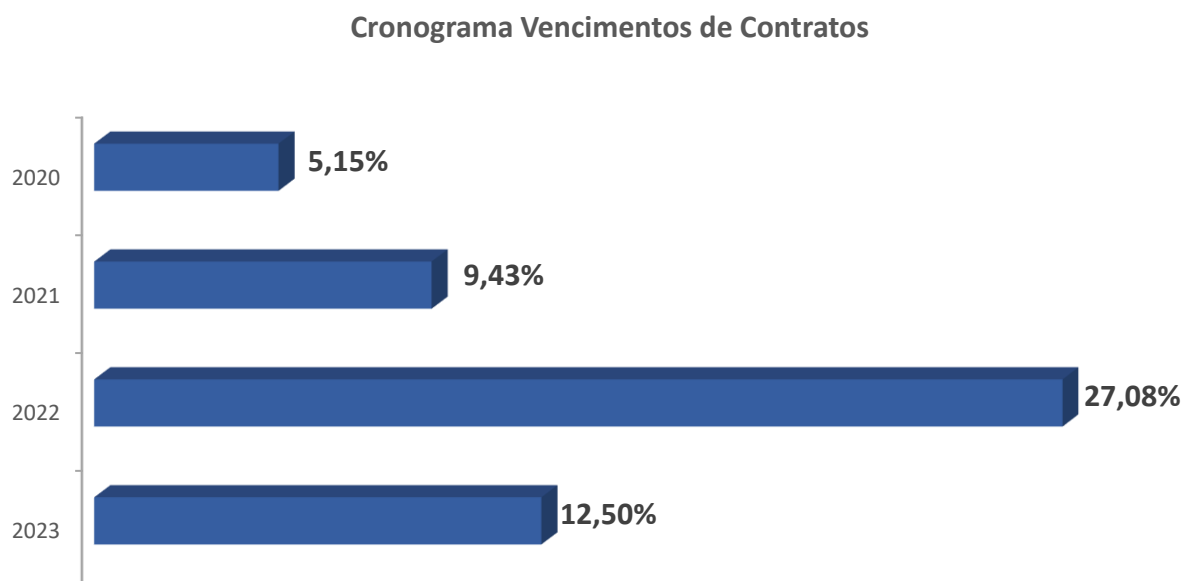




4 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM MARÇO/2020:



5 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
02/03/2020	109,96	109,96	109,85	109,85	109,87	11	1.208,57
03/03/2020	98,14	98,14	98,14	98,14	98,14	1	98,14
04/03/2020	109,27	109,27	100,01	108,80	108,77	26	2.828,02
05/03/2020	108,69	108,69	108,69	108,69	108,69	26	2.825,94
09/03/2020	100,01	109,25	100,00	106,40	100,80	66	6.652,80
10/03/2020	101,03	106,97	100,01	106,97	101,24	18	1.822,32
11/03/2020	105,00	105,00	100,00	100,00	100,24	27	2.706,48
12/03/2020	100,00	100,00	95,21	95,21	97,49	5	487,45
13/03/2020	107,83	107,83	107,83	107,83	107,83	1	107,83
17/03/2020	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	1	105,00
18/03/2020	95,21	95,21	95,21	95,21	95,21	7	666,47
19/03/2020	102,99	102,99	102,00	102,00	102,28	7	715,96
30/03/2020	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	101	10.100,00

7 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.03.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 66.555.783,08

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,0133

Variação da quota no mês: 0,05%

Variação da quota no mês antes da distribuição rendimento: 0,06%

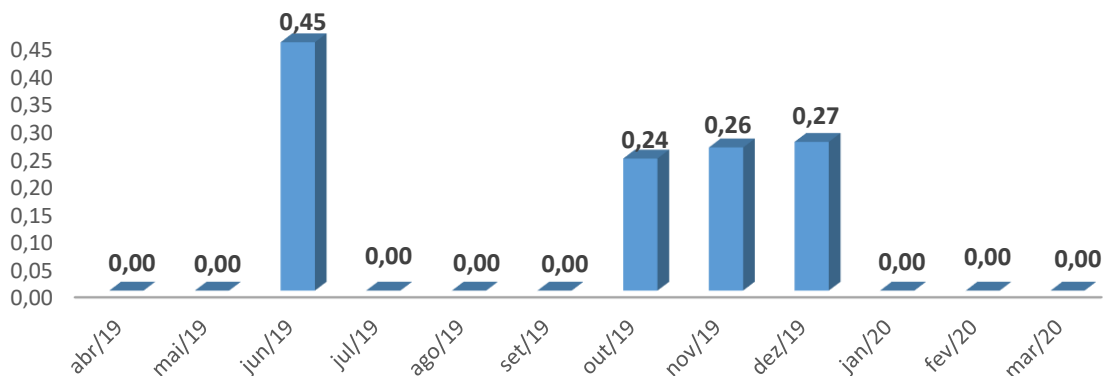
8 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31.03.2020
- Data de Pagamento: Não há rendimentos a distribuir
- Rendimento por cota: R\$ 0,00
- Período de referência: Março/2020.

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)



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
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%
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%
Total últimos 12 meses		22,68%		1,35%		-1,96%	0,92%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,15%		Ano	4,25%		12 meses	-0,58%
Mensal	0,36%		Mensal	0,36%		No mês	-15,83%

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 31 de março de 2020 é de R\$ 939.717,50 conforme planilha abaixo:

	Saldo em dezembro/2019	965.115,28
Receita de aluguel		807.860,60
Receita de Aplicação Financeira		8.536,28
Condomínio de unidades não locadas		(449.756,18)
Despesa de IPTU		(140.850,54)
Distribuição de rendimentos		(137.155,95)
Taxa de Administração		(40.393,03)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Despesas de advogados		(6.250,00)
Taxa de custódia Bradesco		(6.160,84)
Despesa de avaliação de ativo		(4.000,00)
Despesas com Taxa CVM		(3.759,23)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(3.353,16)
Despesas tributárias		(1.485,56)
Taxa Anbima		(440,00)
Sub. Total		970.080,50
(-) Investimentos		(30.363,00)
	Saldo em março/2020	939.717,50

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	Variação (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	66.852.997,57	-1.494.997,57	65.358.000,00
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.