

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



São Paulo, 20 de maio 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

No relatório do mês de março já havíamos antecipado nossa preocupação com os impactos negativos da pandemia do COVID-19 para a economia como um todo, com reflexos óbvios no desempenho do Fundo.

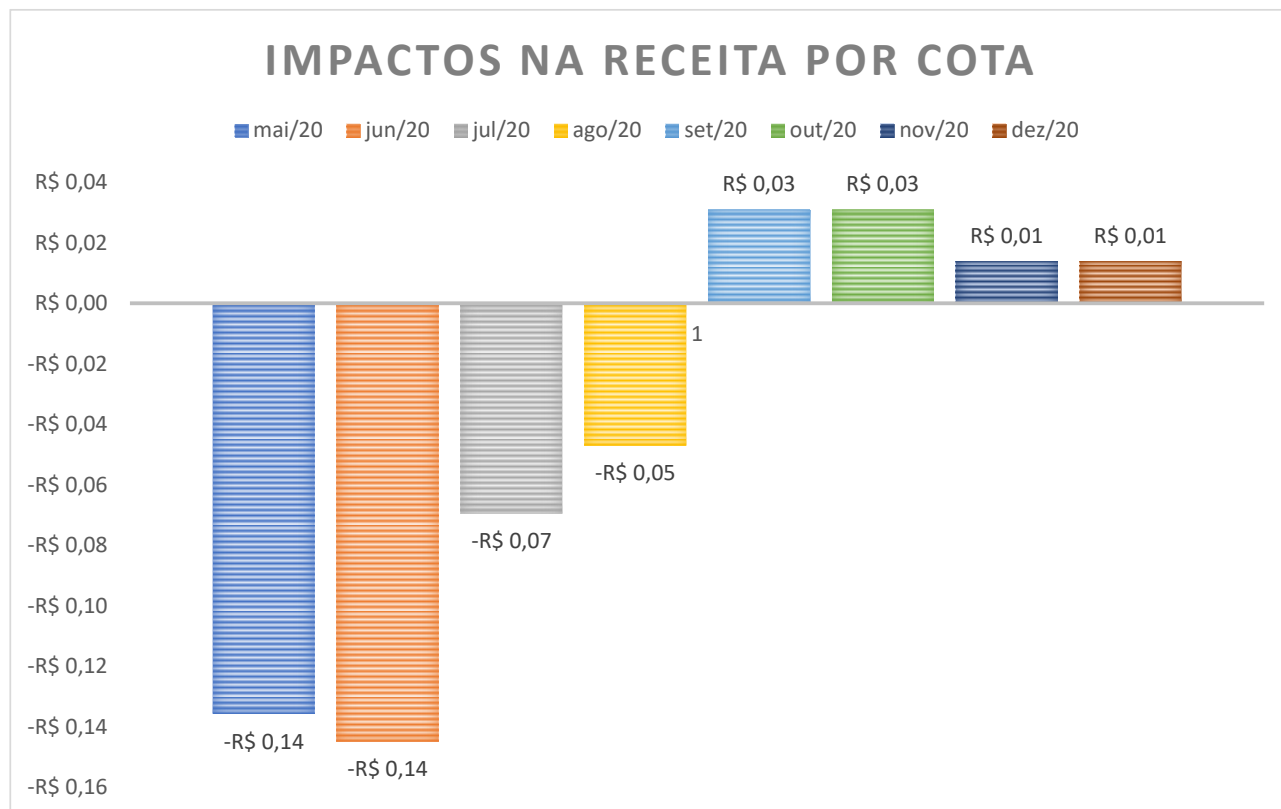
Estamos em meados de maio e a situação continua muito preocupante e sem um horizonte de recuperação claramente definido. Muito pelo contrário, as autoridades governamentais, sobretudo os governos estaduais e municipais que estão diretamente envolvidos com a administração da crise e com a adoção das medidas que visam conter a disseminação do vírus, e que possam contribuir para evitar a sobrecarga no sistema público de saúde, decidiram estender o período da quarentena pelo menos até o final de maio, e não descartam a possibilidade de adotarem medidas ainda mais restritivas.

Esta situação inusitada e assustadora que vem surpreendendo as autoridades e especialistas mundo afora está impactando o desempenho da atividade produtiva e impondo dificuldades consideráveis para as empresas em geral, e como havíamos comentado anteriormente, o momento exige flexibilidade e capacidade de negociação. Neste sentido a Administradora tem negociado exaustivamente com algumas empresas mais atingidas pela crise, de forma a encontrar alternativas que possam contribuir para superação do período de crise mais acentuada, minimizando a possibilidade de inadimplência, preservando as parcerias e fluxo de caixa do Fundo. As demandas são avaliadas caso a caso considerando as características e ramo de atuação das empresas envolvidas de forma a encontrar a alternativa mais equilibrada que não penalize



demasiadamente qualquer das partes envolvidas. O resultado das tratativas tem sido satisfatório e estamos conseguindo evitar situações de ruptura.

Para não prejudicar as estratégias do Fundo não iremos revelar os detalhes dos acordos formalizados, porém, os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:



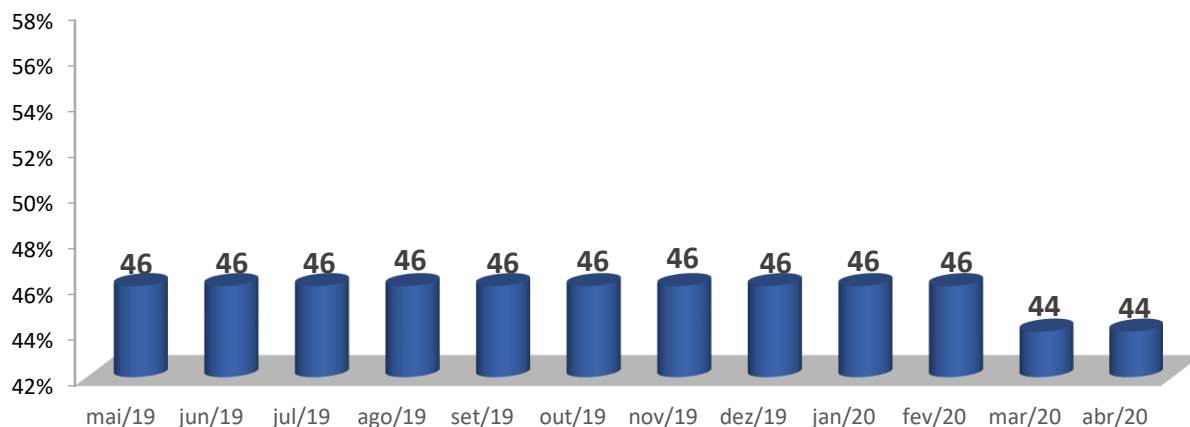
3 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

No mês de abril tivemos 1 (uma) empresa visitando o Edifício Memorial buscando área de 1.092m², porém, até o momento não recebemos qualquer proposta comercial.



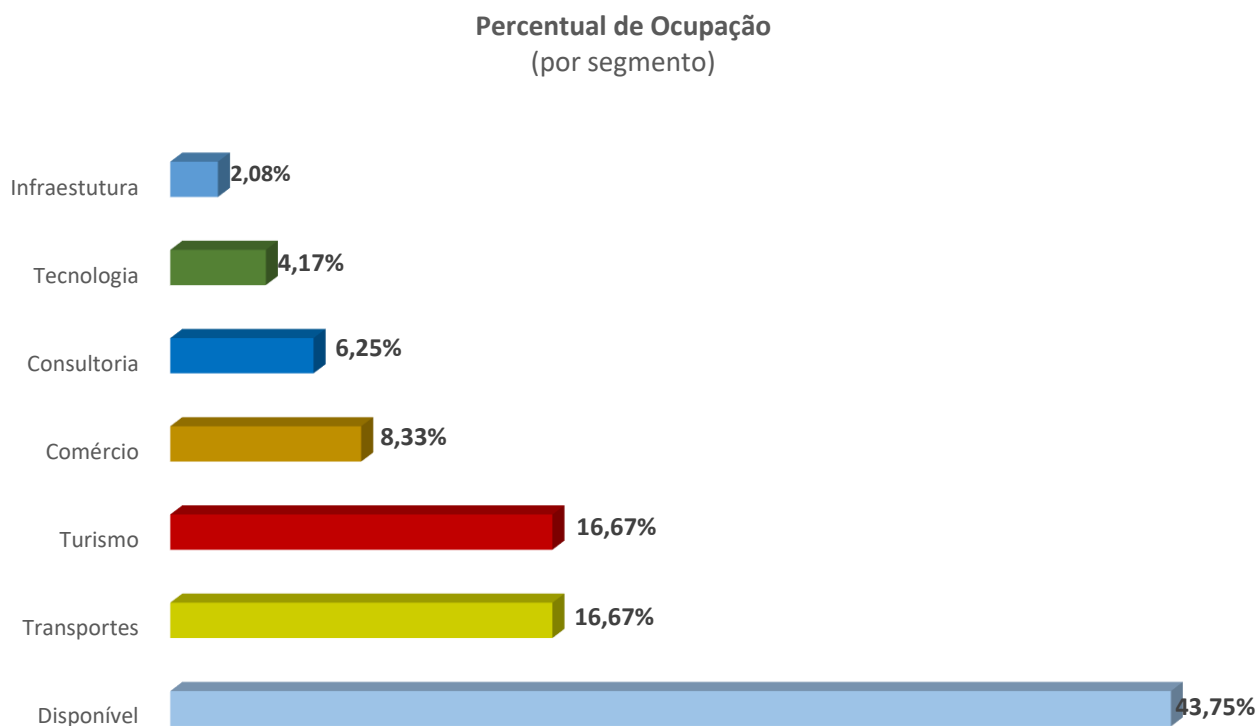
Conjunto	Andar	Total áreas p/m² disponíveis + disponibilidade futura	Total locação - disponibilidades (atual)	Locação futura (m²)	Disponibilidade mês anterior	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7º	546,00	546	-	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2730	2730	-	2730	Disponível
131 a 134	19º	273	273	-	273	Disponível
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)

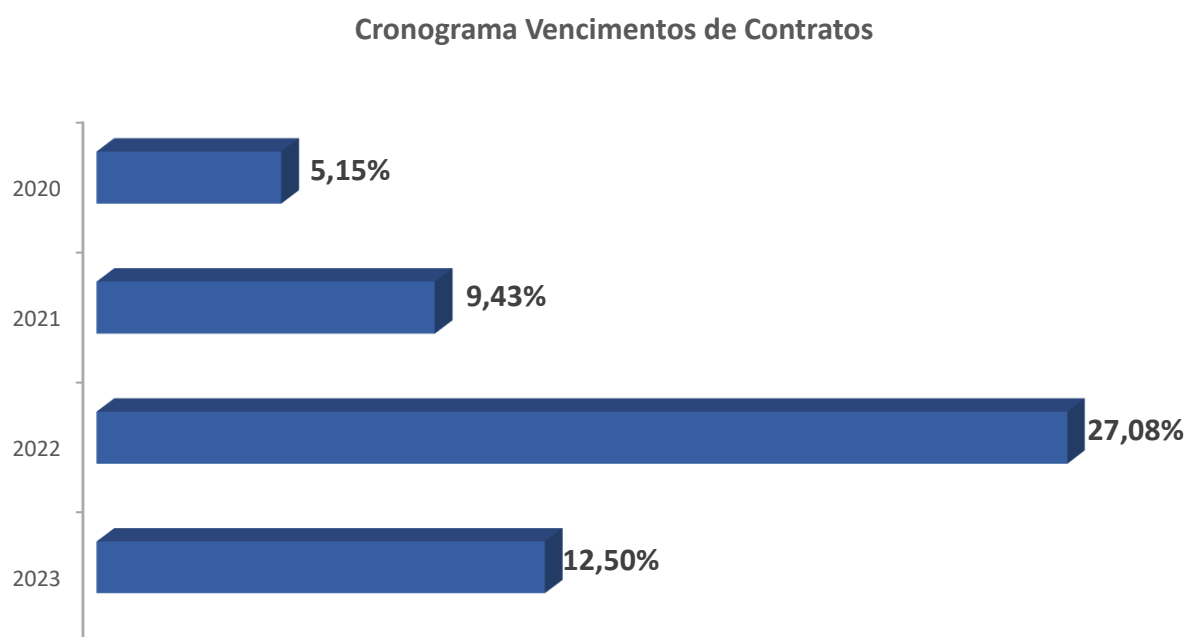




4 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM ABRIL/2020:



5 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
03/04/2020	81,01	99,80	81,01	99,80	84,14	61	5.132,54
07/04/2020	92,00	92,00	91,00	91,00	91,97	35	3218,95
08/04/2020	91,00	91,00	83,50	87,20	84,42	135	11.396,70
09/04/2020	89,00	89,00	83,02	83,02	85,21	30	2.556,30
16/04/2020	85,01	85,01	85,01	85,01	85,01	20	1.700,20
22/04/2020	85,01	85,01	82,06	82,06	83,53	2	167,06
23/04/2020	82,02	82,22	82,00	82,22	82,18	31	2.547,58
24/04/2020	81,07	82,22	81,07	82,22	82,16	42	3.450,72
27/04/2020	81,07	81,07	80,99	80,99	80,99	343	27.779,57
28/04/2020	80,01	80,59	80,01	80,59	80,07	84	6.725,88
29/04/2020	80,00	90,00	80,00	90,00	80,08	226	18.098,08
30/04/2020	89,96	94,96	84,97	94,96	90,47	319	28.859,93

7 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.04.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 66.586.589,24

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,0738

Variação da quota no mês: 0,04%

Variação da quota no mês antes da distribuição rendimento: 0,04%

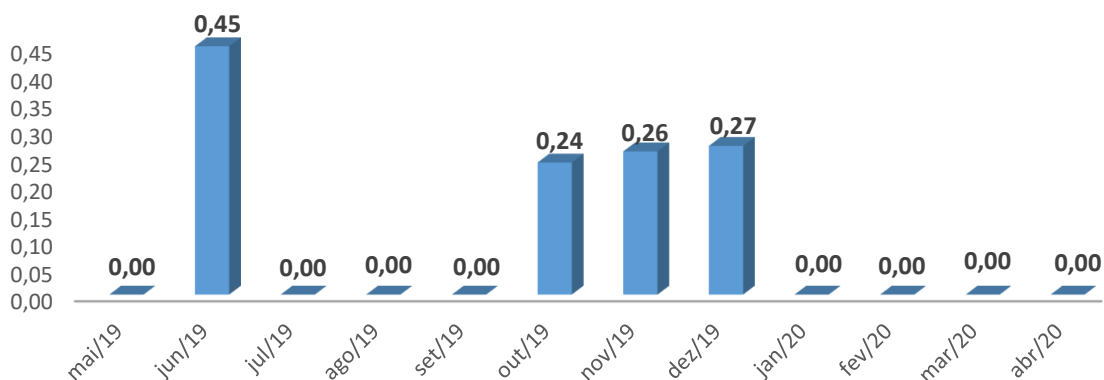
8 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30.04.2020
- Data de Pagamento: Não há rendimentos a distribuir
- Rendimento por cota: R\$ 0,00
- Período de referência: Abril/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
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%
abr-20	R\$ 94,96	-5,04%	0,00	0,00%	R\$ 131,07	0,05%	0,00%
Total últimos 12 meses		11,74%		1,35%		-1,96%	0,92%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,90%		Ano	3,00%		12 meses	1,97%
Mensal	0,23%		Mensal	0,23%		No mês	4,37%

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 30 de abril de 2020 é de R\$ 996.253,86 conforme planilha abaixo:

	Saldo em dezembro/2019	965.115,28
Receita de aluguel		1.100.275,38
Receita de Aplicação Financeira		11.151,14
Condomínio de unidades não locadas		(596.737,57)
Despesa de IPTU		(211.275,81)
Distribuição de rendimentos		(137.155,95)
Taxa de Administração		(54.187,25)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(10.077,17)
Taxa de custódia Bradesco		(7.833,82)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Despesas com Taxa CVM		(7.518,46)
Despesas de advogados		(6.250,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(4.304,29)
Despesa de avaliação de ativo		(4.000,00)
Despesas tributárias		(1.954,62)
Taxa Anbima		(880,00)
Sub. Total		1.026.616,86
(-) Investimentos		(30.363,00)
	Saldo em abril/2020	996.253,86

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	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

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.