

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 17 de junho 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.

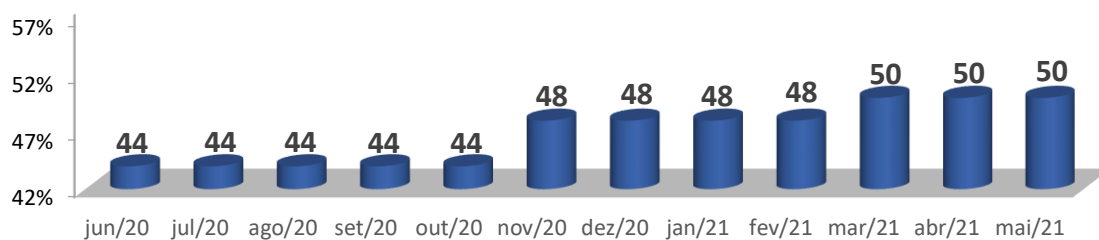
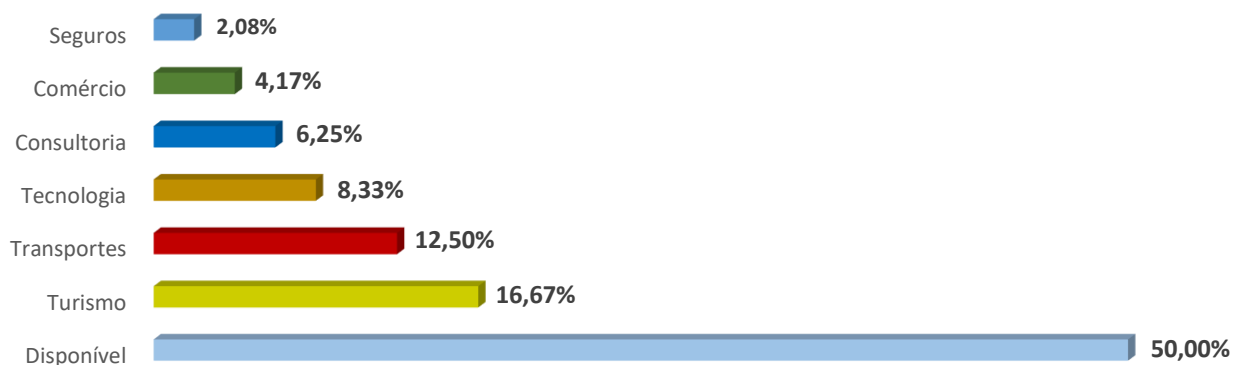
2 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

Em maio tivemos duas visitas com empresas buscando áreas de 129m² a 273m². Além disso, também observamos um aumento das sondagens. O aumento das visitas e sondagens, também verificados no início deste mês, continua apontando para uma melhora do mercado, com as empresas iniciando ou retomando seus projetos de expansão, consolidação, ou mesmo avaliando possibilidades de redução de custo. Neste cenário entendemos que o ativo está muito bem posicionado no mercado, pois possui excelente localização, está muito bem conservado e tem um custo de locação bem competitivo, condições que o coloca em uma posição privilegiada para atender as novas demandas, bem como aquelas que ficaram represadas no passado e no início deste ano.

Vale lembrar que iniciamos o ano de 2021 com a expectativa de retomada dos processos de locação, que estavam estagnados ao longo do ano de 2020, todavia, com o prolongamento da crise sanitária provocada pela segunda onda do COVID-19, as empresas novamente postergaram seus processos decisórios, e o mercado voltou a ficar estagnado, principalmente entre o período de março a abril de 2021. Por outro lado, os últimos três trimestres registraram elevados índices de absorção líquida negativa. Apesar disso, como mencionamos acima, o mercado dá sinais de melhora, aliás, há uma expectativa de antecipação do processo de vacinação. Diante deste cenário nossa expectativa para o próximo semestre é de retomada dos processos de locação e consequente redução da vacância. Claro que a situação ainda inspira muito cuidado e insegurança, sobretudo com o receio de que haja uma terceira onda, o que frustraria as perspectivas de melhora.

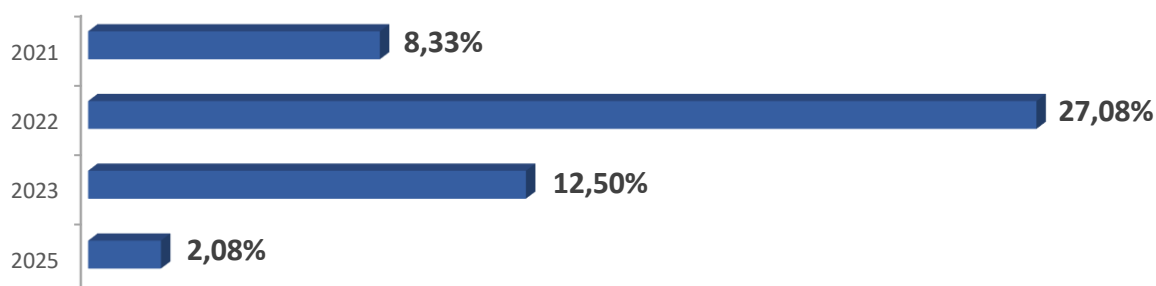


Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
11 a 14	7°	546	546	546	Disponível
31 a 34	9°	546	546	546	Disponível
41 a 44	10°	546	546	546	Disponível
51 a 54	11°	546	546	546	Disponível
61 a 64	12°	546	546	546	Disponível
71 a 74	13°	546	546	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%	

Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)

Percentual de Ocupação
(por segmento)




Cronograma Vencimentos de Contratos



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/05/2021	73,99	73,99	70,03	70,03	71,35	6	428,10
04/05/2021	70,01	70,01	70,01	70,01	70,01	8	560,08
05/05/2021	73,95	73,98	70,01	70,01	71,79	630	45.227,70
06/05/2021	70,15	73,70	70,15	73,50	70,73	24	1.697,52
07/05/2021	70,60	70,60	70,60	70,60	70,60	1	70,60
11/05/2021	70,60	70,60	70,60	70,60	70,60	20	1.412,00
12/05/2021	72,49	72,50	72,49	72,50	72,49	2	144,98
13/05/2021	72,47	72,47	72,47	72,47	72,47	9	652,23
14/05/2021	71,50	71,50	71,50	71,50	71,50	6	429,00
17/05/2021	70,64	70,65	70,64	70,65	70,64	12	847,68
18/05/2021	70,50	73,50	70,01	73,50	71,71	23	1.649,33
19/05/2021	73,20	73,20	73,20	73,20	73,20	2	146,40
20/05/2021	71,01	73,09	70,53	70,53	71,32	5	356,60
21/05/2021	70,01	70,02	70,01	70,01	70,01	3	210,03
24/05/2021	70,02	70,02	70,01	70,01	70,01	9	630,09
26/05/2021	70,02	70,02	70,01	70,01	70,01	52	3.640,52
28/05/2021	73,24	73,24	73,24	73,24	73,24	1	73,24
31/05/2021	73,25	73,25	70,01	73,19	70,10	103	7.220,30

4 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.05.2021

Patrimônio Líquido: R\$ 67.138.225,68

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,1597

Variação da quota no mês: -0,05%



5 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Não houve distribuição de rendimentos em maio de 2021.

Distribuição de Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



6 – 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
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%
abr-21	R\$ 74,00	2,08%	0,00	0,00%	R\$ 132,23	0,05%	0,00%
mai-21	R\$ 73,19	-1,09%	0,00	0,00%	R\$ 132,16	-0,06%	0,00%
Total últimos 12 meses		-20,88%		0,91%		0,82%	0,49%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,40%		Ano	3,50%		12 meses	5,97%
Mensal	0,28%		Mensal	0,29%		No mês	-1,56%

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.

7 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de maio de 2021 é de R\$ 891.344,92 conforme planilha abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	887.547,23	1.236.204,51
Receita de aluguel	226.056,35	1.121.827,44
Receita de Aplicação Financeira	3.666,41	5.721,08
Receita Total	229.722,76	1.127.548,52
Condomínio de unidades não locadas	(133.536,99)	(662.903,01)
IPTU de unidades não-locadas	(74.257,92)	(297.031,62)
Taxa de administração	(13.041,15)	(47.986,93)
Despesas de advogados	(2.000,00)	(7.244,85)
Taxa de custódia Bradesco	(1.890,81)	(10.412,27)
Despesas tributárias	(836,93)	(1.425,59)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(361,27)	(4.642,68)
Taxa Anbima		(440,00)
Despesas com taxa CVM		(7.518,46)
Taxa de anuidade B3	-	(10.328,06)
Auditoria	-	(7.750,00)
Despesa Total	(225.925,07)	(1.057.683,47)
Distribuição de rendimentos	-	(330.190,25)
Sub Total	891.344,92	975.879,31
Outros valores não operacionais	-	(84.534,39)
Saldo de caixa final dos períodos	891.344,92	891.344,92

Obs. Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT).

8 – 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

9 – 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.