



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

**COIN**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

[www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br)



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**

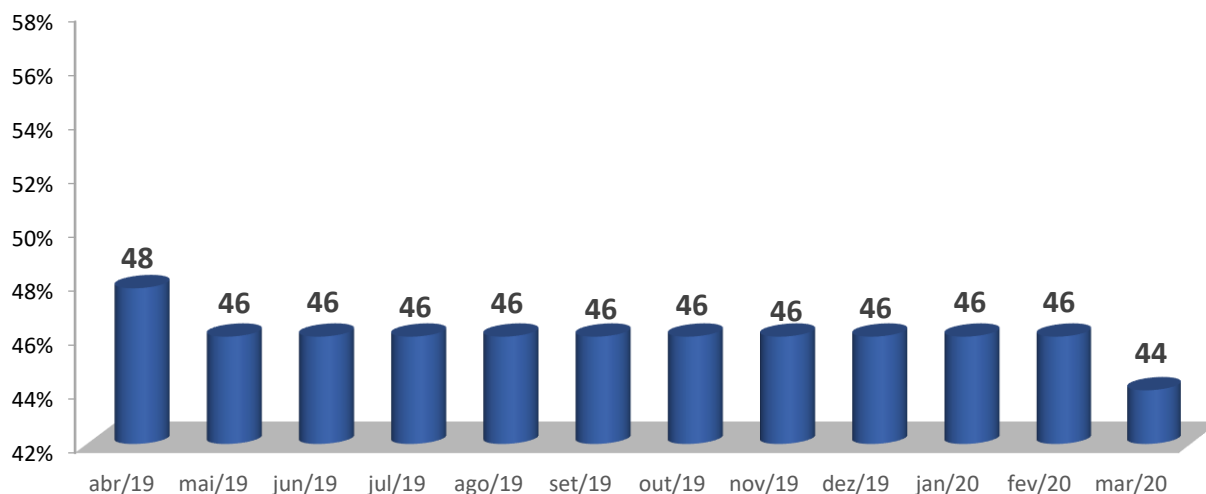
No mês de março tivemos 4 (quatro) empresas visitando o Edifício Memorial buscando área de 300m<sup>2</sup> a 4.000m<sup>2</sup>, porém, até o momento não recebemos qualquer proposta comercial.

A Locatária ocupante de 1 (um) pavimento com área de 546m<sup>2</sup> informou que pretende expandir suas operações no Edifício e encaminhou uma proposta comercial objetivando a locação de mais meio andar com área de 273m<sup>2</sup>. A proposta encontra-se em fase inicial de negociação.



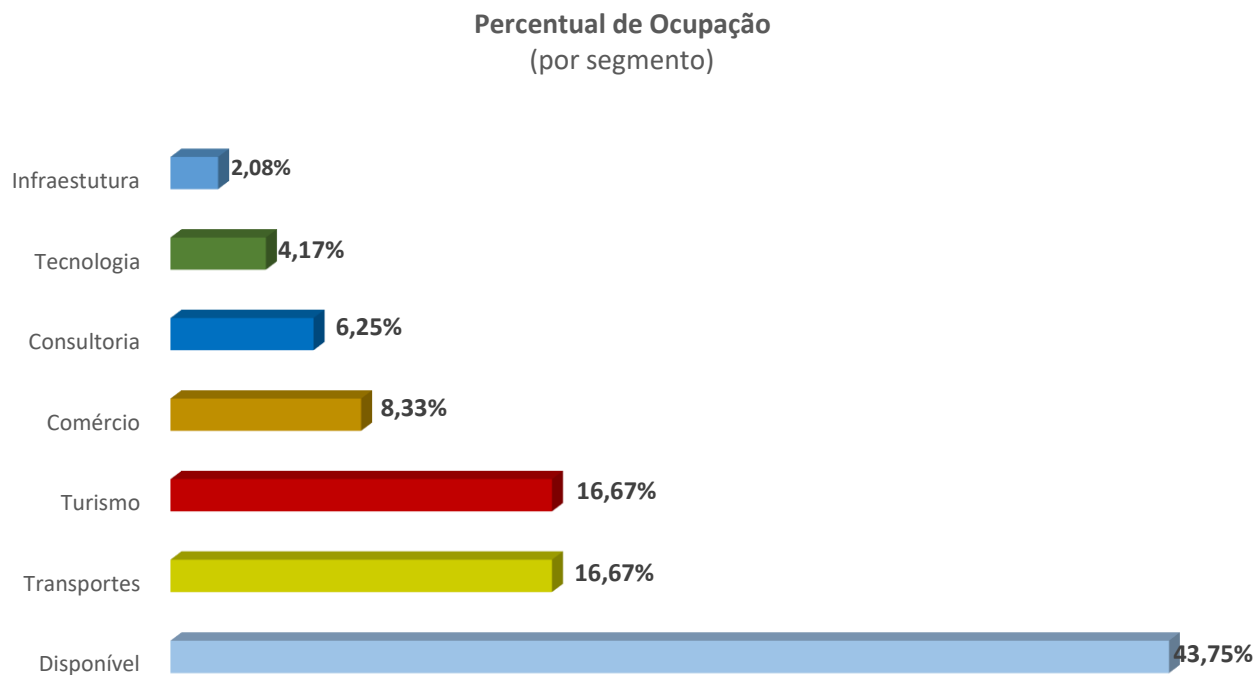
Conjunto	Andar	Total áreas p/m <sup>2</sup>	Total locação -	Locação	Disponibilidade	Data de
		disponíveis + disponibilidade futura	disponibilidades (atual)	futura (m <sup>2</sup> )	mês anterior	Rescisão/locação
11 a 14	7º	546,00	546	-	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2730	2730	-	2730	Disponível
131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

### Taxa de Vacância m<sup>2</sup> - (últimos 12 meses)

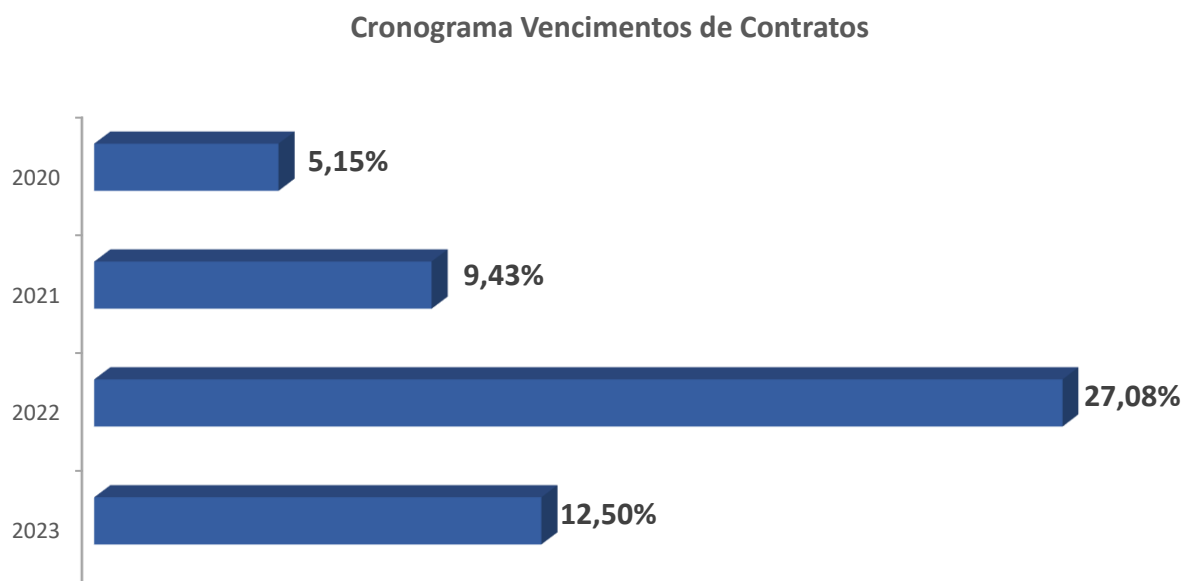




#### 4 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM MARÇO/2020:



#### 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%

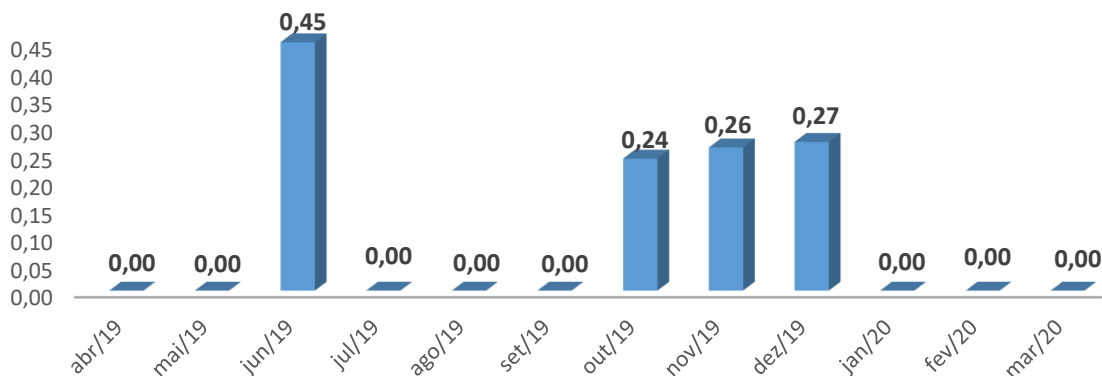
## 8 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- 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%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>22,68%</b>		<b>1,35%</b>		<b>-1,96%</b>	<b>0,92%</b>
	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:

	<b>Saldo em dezembro/2019</b>	<b>965.115,28</b>
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)
<b>Sub. Total</b>		<b>970.080,50</b>
<b>(-) Investimentos</b>		<b>(30.363,00)</b>
	<b>Saldo em março/2020</b>	<b>939.717,50</b>

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
<b>Total</b>	<b>66.852.997,57</b>	<b>-1.494.997,57</b>	<b>65.358.000,00</b>
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.