

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Agosto/2017

São Paulo, 11 de setembro de 2017.

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 às 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 e Desocupação:

Locação

As negociações com empresas interessadas na locação de 5.000m² e 2.730m² de áreas localizadas no Edifício Memorial Office não evoluíram. De acordo com os corretores envolvidos as propostas encaminhadas pelo Fundo continuam em análise por parte da diretoria das empresas.

Iniciamos uma negociação com empresa interessa na locação de 819m² de área. A proposta foi encaminhada e estamos aguardando o retorno da empresa.

Prospecção

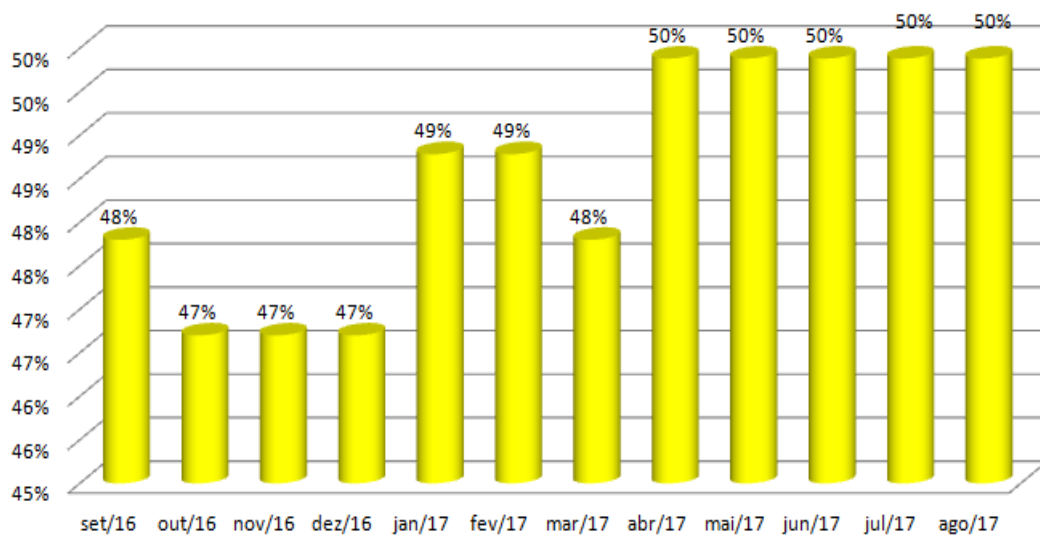
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às principais empresas especializadas em locação de imóveis. A seguir segue a tabela do resultado das visitas realizadas no empreendimento:

Data	Ramo de Atividade	Área pretendida m ²	Situação Atual
01/09/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
15/08/2017	Não informado	819,00	Proposta Encaminhada
25/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
24/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
07/07/2017	Não informado	2.730,00	Aguardando retorno da proposta enviada.
04/07/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
19/06/2017	Não informado	200,00	Em análise preliminar
19/06/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
14/06/2017	Não informado	5.000,00	Em análise preliminar
08/06/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
26/04/2017	Não informado	300,00	Continua em análise

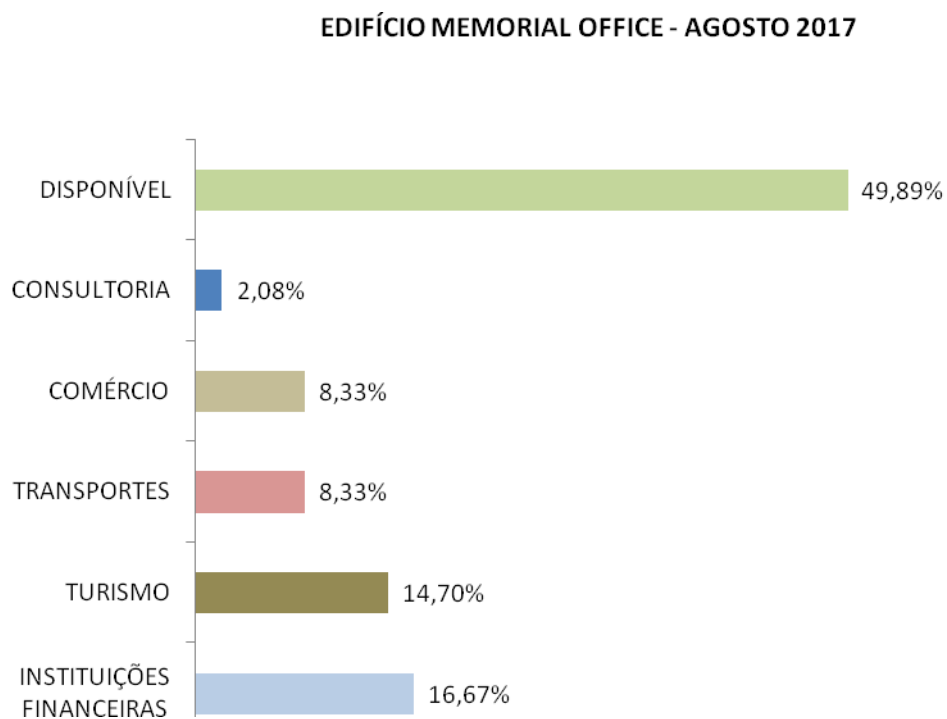
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/08/2017</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7º	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21º	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22º	546,00	546,00	Disponível
171 e 174	23º (metade)	258,00	258,00	Disponível
211 a 214	27º	546,00	546,00	Disponível
223 e 224	28º (metade)	273,00	273,00	Disponível
231 a 234	29º	546,00	546,00	Disponível
<u>Área Total para locação</u>		6.537,00	6.537,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			49,88%	
Ocupação			50,12%	

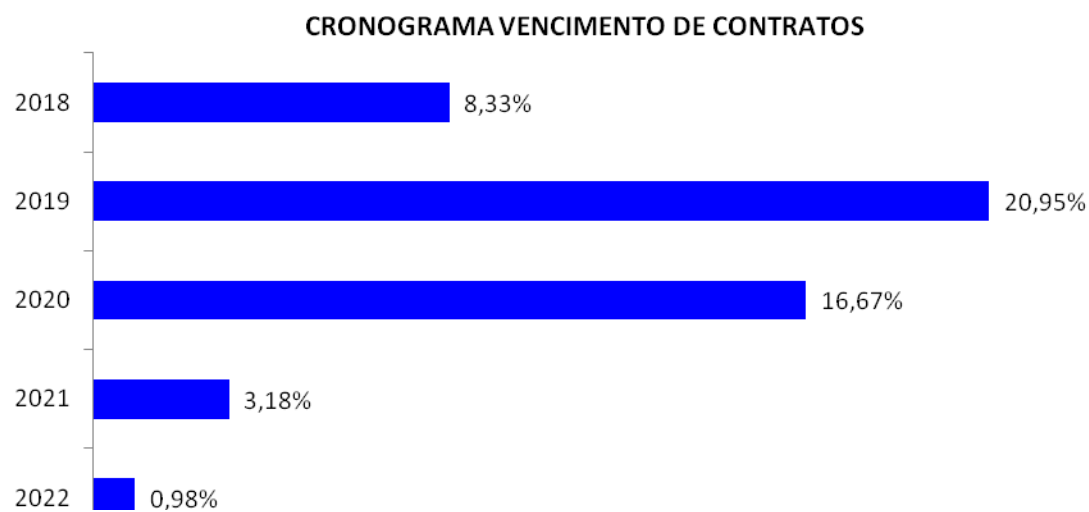
**Taxa de Vacância
(últimos 12 meses)**



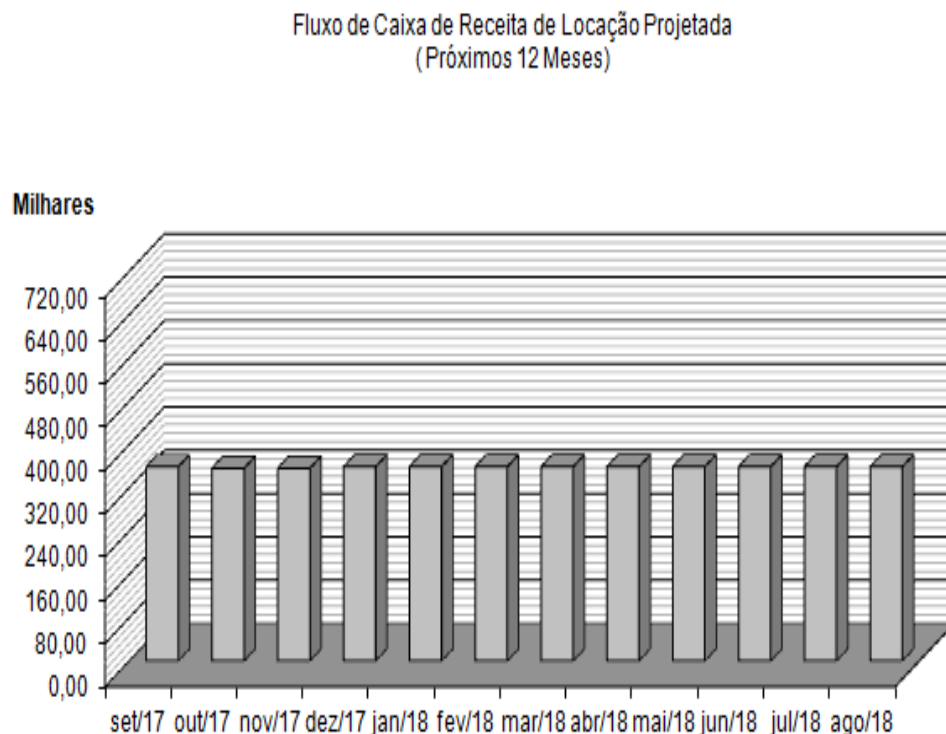
2. Ocupação por Segmento em agosto/2017:



3. Cronograma de Vencimento de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.



Para melhor entendimento do gráfico prestamos os seguintes esclarecimentos:

- *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;*
- *Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.*
- *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).

<u>Pregão</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
04/08/2017	107,80	107,80	107,80	107,80	107,80	72	7.761,60
14/08/2017	103,01	103,01	103,00	103,00	103,00	350	36.050,00
15/08/2017	104,00	104,50	104,00	104,50	104,25	2	208,50
16/08/2017	103,02	103,02	103,00	103,00	103,00	30	3.090,00
17/08/2017	104,50	104,50	104,50	104,50	104,50	4	418,00
18/08/2017	104,50	104,50	104,50	104,50	104,50	70	7.315,00
21/08/2017	104,50	104,50	104,50	104,50	104,50	8	836,00
22/08/2017	103,01	103,01	103,01	103,01	103,01	2	206,02
23/08/2017	103,00	105,00	101,58	105,00	104,99	35.669	3.744.888,31
24/08/2017	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	20	2.100,00
25/08/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	34	3.740,00

6. Informações Contábeis – Posição em 31-08-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.513.023,53

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,8975

Variação na quota no mês: -0,01%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,16%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/08/2017

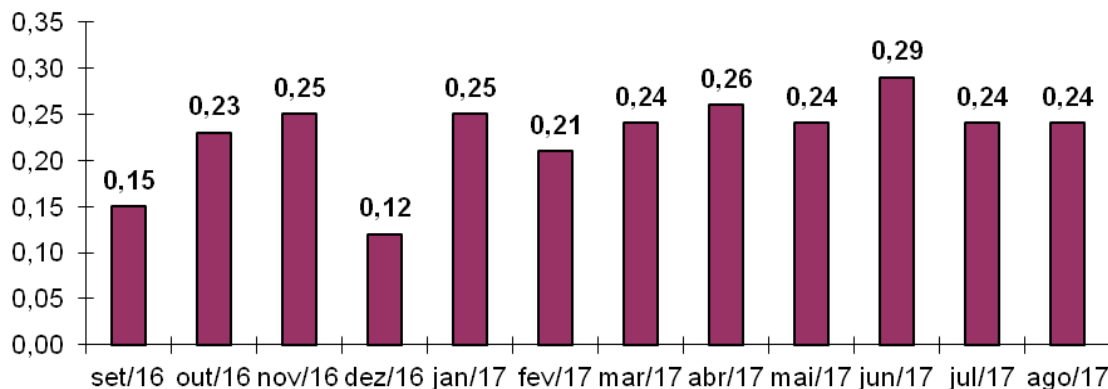
Data de Pagamento: 19/09/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,24

Período de referência: agosto/2017.

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 Rendimentos por quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



8. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de agosto de 2017 é de R\$ 1.083.900,48 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2016	Total <u>935.509,03</u>
- Receita de aluguel	2.982.288,79
- Receita de Aplicação Financeira	72.782,10
- Receita de multa e juros	38.392,41
- Distribuição de rendimentos	-934.954,99
- Condomínio de unidades não locadas	-1.358.284,64
- Despesa de IPTU	-379.418,87
- Taxa de Administração	-145.336,43
- Despesas de conservação de bens	-33.400,00
- Taxa de custódia Bradesco	-16.076,48
- Despesas de auditoria	-14.923,23
- Despesas tributárias	-13.804,78
- Despesas de advogados	-12.240,24
- Despesas com Taxa CVM	-11.024,64
- Despesas como comissão	-8.849,40
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-6.725,19
- Taxa Ambima	-1.272,00
Saldo em 31/08/2017	1.083.900,48

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

9. 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\$ 66.196.000,00 - base dezembro de 2016.

ATIVOS (Propriedades para Investimentos)	Valor de Mercado em 2016	Retrofit cj. 129° do 7° pavimento	Total
Terreno	13.209.000,00		13.209.000,000
Edifício Memorial Office	52.987.000,00	76.725,04	53.063.725,040
TOTAL	66.196.000,00		66.272.725,04

10. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Advocacia	Esporádico
Furtado e Neto Advogados	04.125.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Xavier de Castro Advogados	67.352.641/0001-96	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Comissão de locação	Contrato
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato

11. Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial

Saldo Anterior	Inadimplencia Mês	Pagamento	Saldo Atual
R\$ 32.314,78		R\$ 32.314,78	R\$ -

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.