

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

São Paulo, 08 de dezembro 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

A empresa que estava interessada na locação de 2.730 m² de área declinou da locação.

Iniciamos uma negociação com empresa interessada na locação de 144 m² de área. A proposta foi encaminhada e estamos aguardando o retorno da empresa.

Prospecção

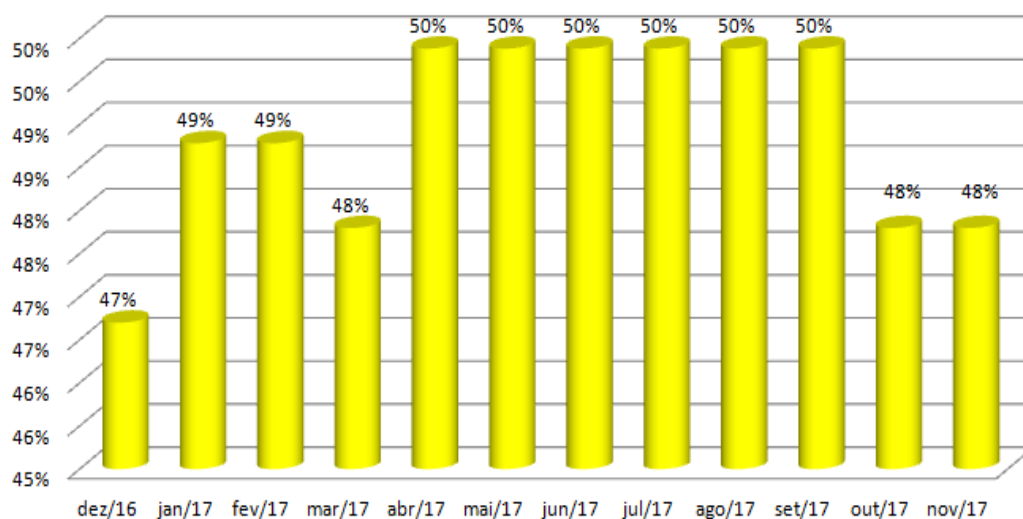
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às 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
29/11/2017	Não informado	144,00	Proposta encaminhada.
27/11/2017	Não informado	600,00	Em análise preliminar
17/11/2017	Não informado	819,00	Em análise preliminar
27/10/2017	Não informado	1.000,00	Em análise preliminar
26/10/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
19/10/2017	Não informado	144,00	Em análise preliminar
13/10/2017	Não informado	144,00	Em análise preliminar
25/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
07/07/2017	Não informado	2.730,00	Declinou da locação.
04/07/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
19/06/2017	Não informado	200,00	Em análise preliminar
08/06/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar

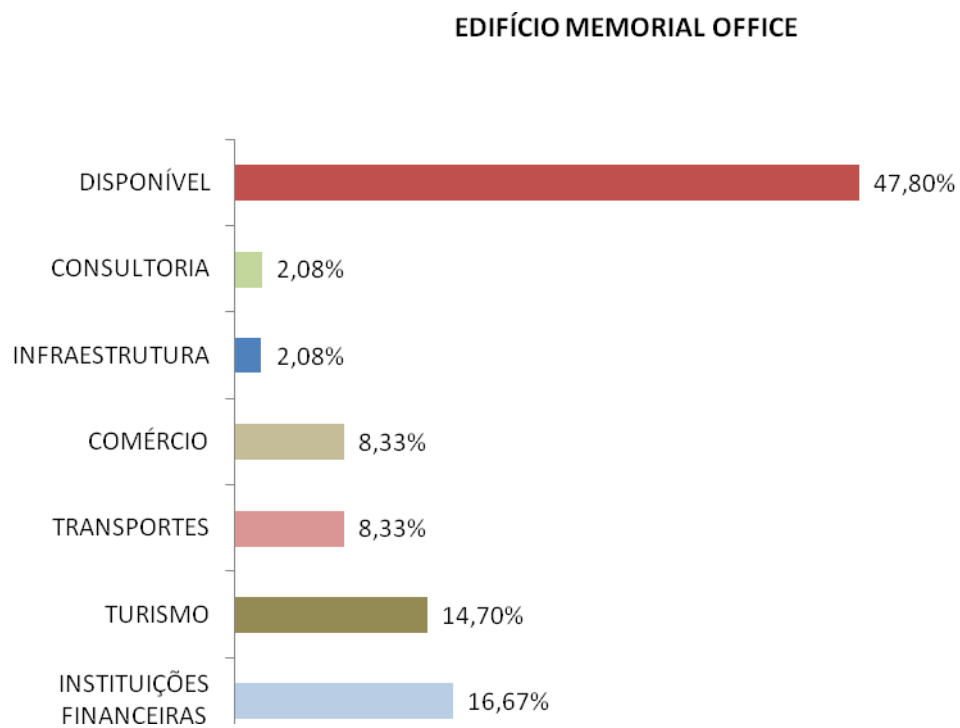
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/11/2017</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
213 a 214	27º (metade)	273,00	273,00	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>		6.264,00	6.264,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			47,80%	
Ocupação			52,20%	

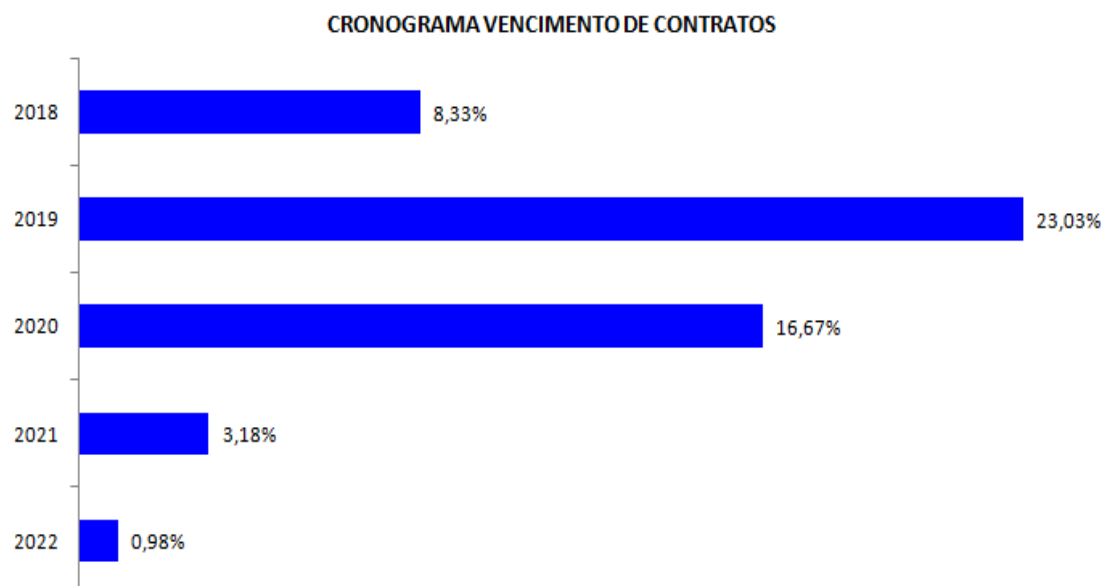
**Taxa de Vacância
(últimos 12 meses)**



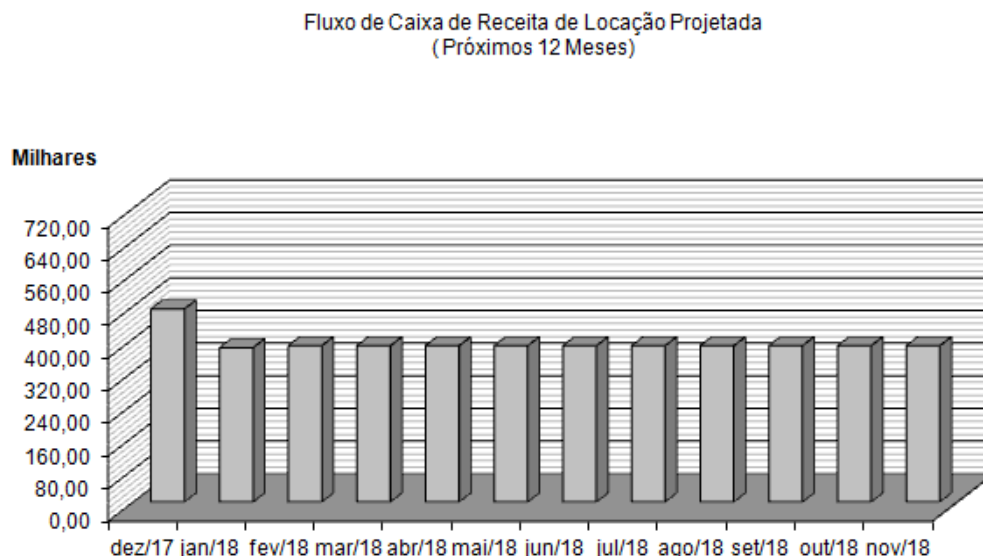
2. Ocupação por Segmento em novembro/2017:



3. Cronograma de Vencimento de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.



a) dez/17 – Aluguel Inadimplido em nov/17 a ser regularizado em dez/17; e b) jan/18 - Término da carência do aluguel.

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>
01/11/2017	109,00	109,00	105,00	105,47	105,57	214	22.591,98
03/11/2017	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	1	108,00
06/11/2017	108,00	111,00	108,00	111,00	109,90	22	2.417,80
09/11/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	1	110,00
10/11/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	8	880,00
22/11/2017	107,01	109,49	107,01	109,49	107,09	31	3.319,79
27/11/2017	107,01	108,00	107,00	107,01	107,04	554	59.300,16
29/11/2017	108,00	108,00	107,00	107,00	107,15	167	17.894,05
30/11/2017	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	1	107,00

6. Informações Contábeis – Posição em 30-11-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.459.433,99

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,7920

Variação na quota no mês: 0,02%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,17%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/11/2017

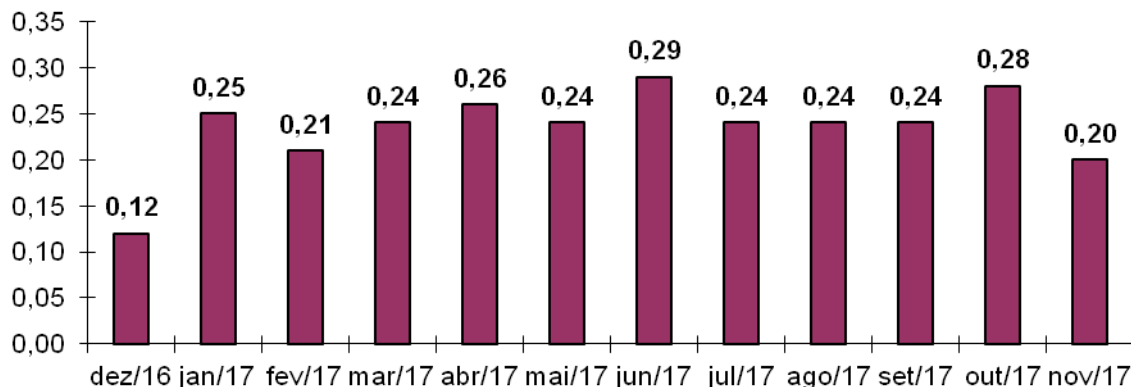
Data de Pagamento: 19/12/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,20

Período de referência: novembro/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 30 de novembro de 2017 é de R\$ 901.171,31 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2016	Total <u>935.509,03</u>
- Receita de aluguel	3.923.998,60
- Receita de Aplicação Financeira	91.685,58
- Receita de multa e juros	38.392,41
- Condomínio de unidades não locadas	-1.875.944,27
- Distribuição de rendimentos	-1.320.723,10
- Despesa de IPTU	-526.455,03
- Taxa de Administração	-198.474,14
- Despesas de conservação de bens	-33.400,00
- Taxa de custódia Bradesco	-21.965,64
- Despesas tributárias	-17.211,95
- Despesas com Taxa CVM	-15.336,96
- Despesas de auditoria	-14.923,23
- Despesas de advogados	-12.390,24
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-9.783,39
- Despesas como comissão	-8.849,40
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Taxa Ambima	-1.696,00
 (-) Investimento	 -22.500,00
Saldo em 30/11/2017	901.171,31

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		13.209.000,00
Edifício Memorial Office	52.987.000,00	90.000,00	53.077.000,00
TOTAL	<u>66.196.000,00</u>		<u>66.286.000,00</u>

10. Inadimplência

Saldo Anterior	Inadimplencia Mês	Pagamento	Saldo Atual
R\$ -	R\$ 96.300,00	R\$ -	R\$ 96.300,00

Estamos tomando as providências para regularização da inadimplência ainda neste mês.

11. 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

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.