

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
MEMORIAL OFFICE**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
ABRIL DE 2019



São Paulo, 10 de maio de 2019.

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.

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.

1 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

Em abril/19 foi concretizada a locação do 8º pavimento com área de 546m² por meio da formalização do contrato de locação. O contrato possui vigência de 3 anos e a área locada representa 4.17% da ABL. Tal locação foi devidamente comunicada ao mercado através do Fato Relevante publicado em 15.04.2019. A íntegra do Fato Relevante, contendo maiores detalhes, pode ser visualizada através do acesso aos sites da B3, www.b3.com.br e da administradora www.coinvalores.com.br.

Recebemos proposta de empresa interessada na locação de 546m² de área localizada no 9º pavimento. Tal proposta encontra-se em fase inicial de negociação.

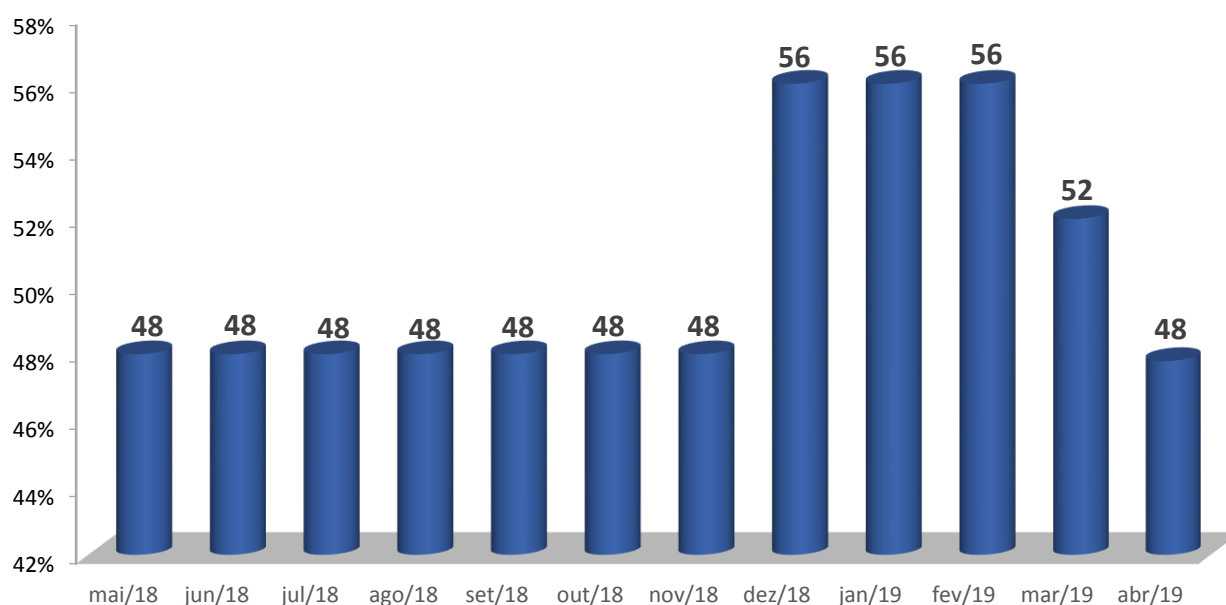
Continuamos em negociação com empresa ocupante dos 23º (metade), 24º, 25º e 26º pavimentos totalizando área de 1.926m² para renovação e expansão, por meio da locação 22º pavimento com área de 546m², do contrato de locação. As partes concluíram as negociações no que diz respeito as condições comerciais, entretanto, o processo está em fase de discussão de minuta contratual.



No mês de março tivemos 4 (quatro) empresas visitando Edifício Memorial buscando áreas de 546m² a 1.092m², porém, até o momento, não recebemos qualquer proposta comercial de tais empresas.

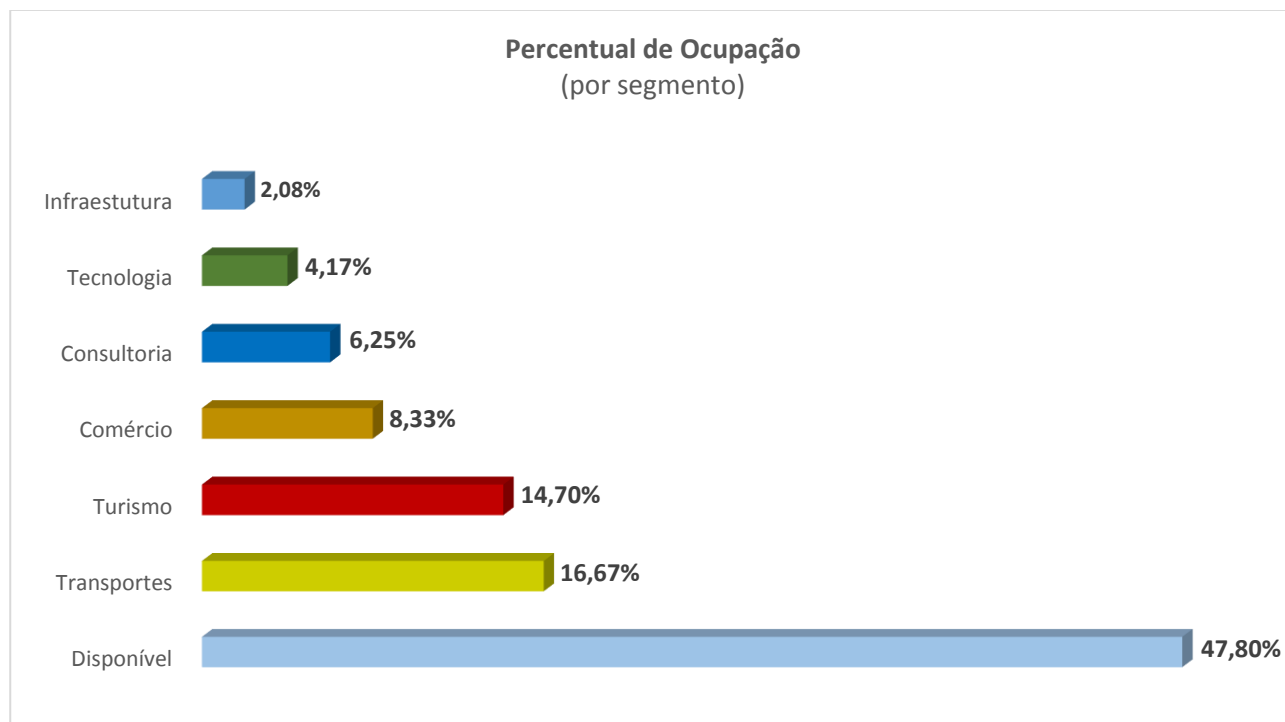
Conjunto	Andar	Área	Vacância em 30/04/2019	
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão
11 a 14	7º	546	546	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546	546	Disponível
151 a 154	21º	546	546	Disponível
161 a 164	22º	546	546	Disponível
171 e 174	23º (metade)	258	258	Disponível
213 a 214	27º (metade)	273	273	Disponível
223 e 224	28º (metade)	273	273	Disponível
231 a 234	29º	546	546	Disponível
Área Total para Locação		6.264,00	6.264,00	
Área Total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		47,80%	47,80%	
Ocupação		52,20%	52,20%	

Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)

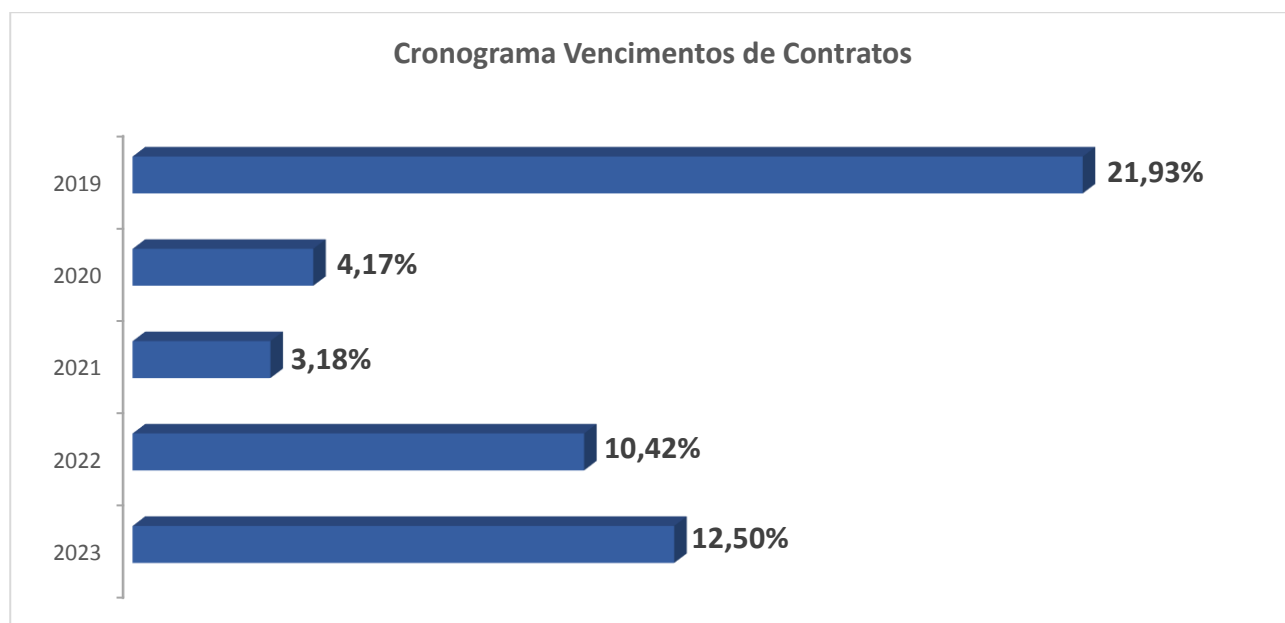




2 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM ABRIL/2019:



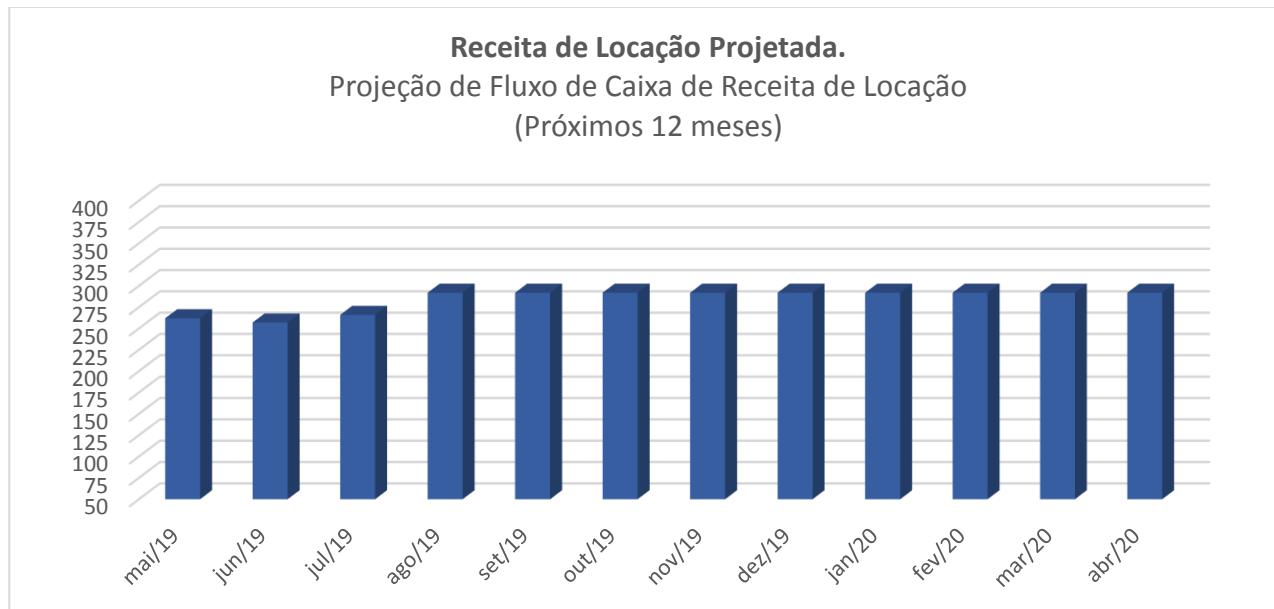
3 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS



Para entendimento do gráfico acima, do percentual de 21,93%, 15,68% está em processo de renovação conforme mencionado no item 1 acima.



4 – RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA



a) julho/19: término de carência ref. locação do 20º andar de 546m², e **b) ago/19:** Término de carência ref. locação do 8º pavimento de 546m².

Para melhor entendimento do gráfico prestamos os seguintes esclarecimentos:

- 1) 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;
- 2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- 3) 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)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
01/04/2019	85,00	87,00	85,00	86,99	85,70	17	1.456,90
02/04/2019	86,00	86,99	84,02	84,02	84,27	20	1685,40
03/04/2019	84,25	84,25	84,25	84,25	84,25	2	168,50
04/04/2019	84,25	84,25	84,02	84,20	84,17	83	6.986,11
05/04/2019	84,20	84,20	84,02	84,02	84,15	45	3.786,75
08/04/2019	84,00	84,20	80,00	80,03	83,16	266	22.120,56
09/04/2019	80,05	82,00	80,05	82,00	81,96	53	4.343,88
10/04/2019	82,00	82,00	82,00	82,00	82,00	84	6.888,00
11/04/2019	82,00	83,10	82,00	83,10	82,36	3	247,08
12/04/2019	83,10	83,99	79,00	79,00	79,35	466	36.977,10
15/04/2019	80,00	80,01	80,00	80,00	80,00	11	880,00
16/04/2019	82,76	82,76	81,99	82,15	82,23	39	3.206,97
17/04/2019	82,00	82,00	79,97	80,00	80,14	82	6.571,48
18/04/2019	81,90	81,90	80,00	80,00	80,14	34	2.724,76
22/04/2019	81,80	81,80	80,00	80,00	81,21	28	2.273,88
23/04/2019	80,21	81,86	80,21	81,86	81,74	14	1.144,36
24/04/2019	81,79	81,80	81,79	81,80	81,79	51	4.171,29
25/04/2019	80,01	81,90	80,00	81,90	81,41	76	6.187,16
26/04/2019	81,89	83,89	81,50	81,51	81,50	12174	992.181,00
29/04/2019	81,90	81,90	81,90	81,90	81,90	1	81,90
30/04/2019	81,60	81,60	81,51	81,51	81,51	24	1.956,24

6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.04.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 67.884.175,08

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,6281

Variação da quota no mês: 0,07%

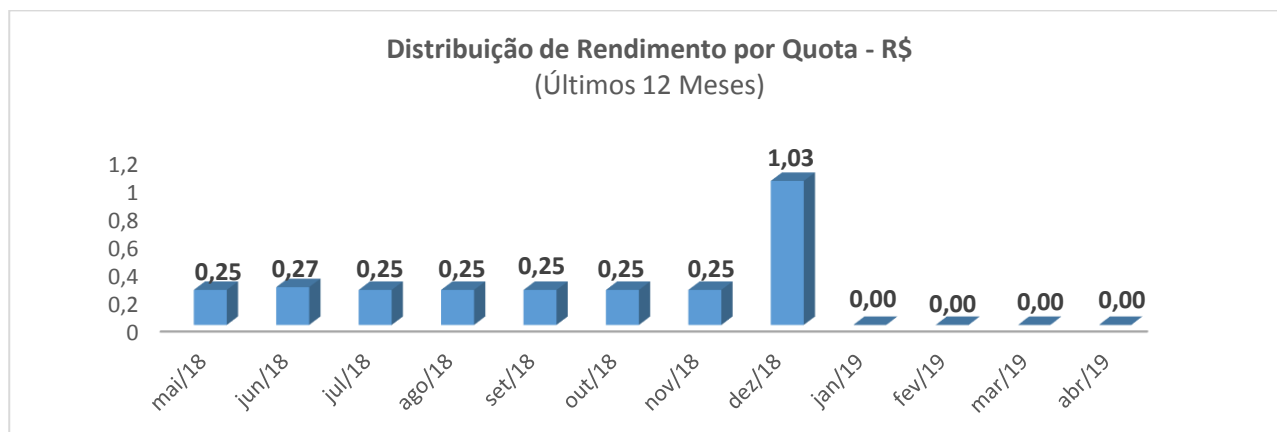
7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30.04.2019
- Data de Pagamento: Não há rendimentos a distribuir
- Rendimento por cota: R\$ 0,00
- Período de referência: Abril/2019.

Em 31 de janeiro de 2019 a administradora publicou um comunicado ao mercado esclarecendo que devido a taxa de vacância elevada que está em 56%, não há previsão de resultado a distribuir ao longo do semestre.



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.



8 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de abril de 2019 é de R\$ 1.052.060,09 conforme planilha abaixo:

Saldo em dezembro/2018	1.550.269,91
Receita de aluguel	843.838,24
Receita de Aplicação Financeira	21.676,41
Distribuição de rendimentos	(519.411,78)
Condomínio de unidades não locadas	(504.035,72)
Despesa de IPTU	(228.190,99)
Taxa de Administração	(44.595,13)
Comissão	(24.570,00)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa	(9.591,65)
Despesas com Taxa CVM	(7.518,46)
Despesas de auditoria	(7.250,00)
Taxa de custódia Bradesco	(6.943,42)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(4.423,32)
Despesas tributárias	(3.754,00)
Despesas de advogados	(3.000,00)
Taxa Anbima	(440,00)
Saldo em abril/2019	1.052.060,09

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\$ 66.680.469,00 - base dezembro de 2018.

Imóveis	Valor de Mercado em 2017	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2018
Terrenos	10.149.240,71	-966.650,32	9.182.590,39
Edificações	55.576.461,29	1.921.417,32	57.497.878,61
Total	<u>65.725.702,00</u>	<u>19.006.743,00</u>	<u>66.680.469,00</u>
Resultado por cota	129,38	1,88	131,26

10 – Lista de Prestadores de Serviços:

Nome	Valor de Mercado em 2017	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2018
Banco Bradesco S/A	60.746.948/0001-12	Custódia	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
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.