

**Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office**  
**Relatório da Administração**  
**Junho/2017**

São Paulo, 10 de julho 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

Iniciamos uma negociação com empresa interessada na locação de 2.600m<sup>2</sup> de área localizada no Edifício. Os termos e condições da proposta estão em fase inicial de negociação.

### Prospecção

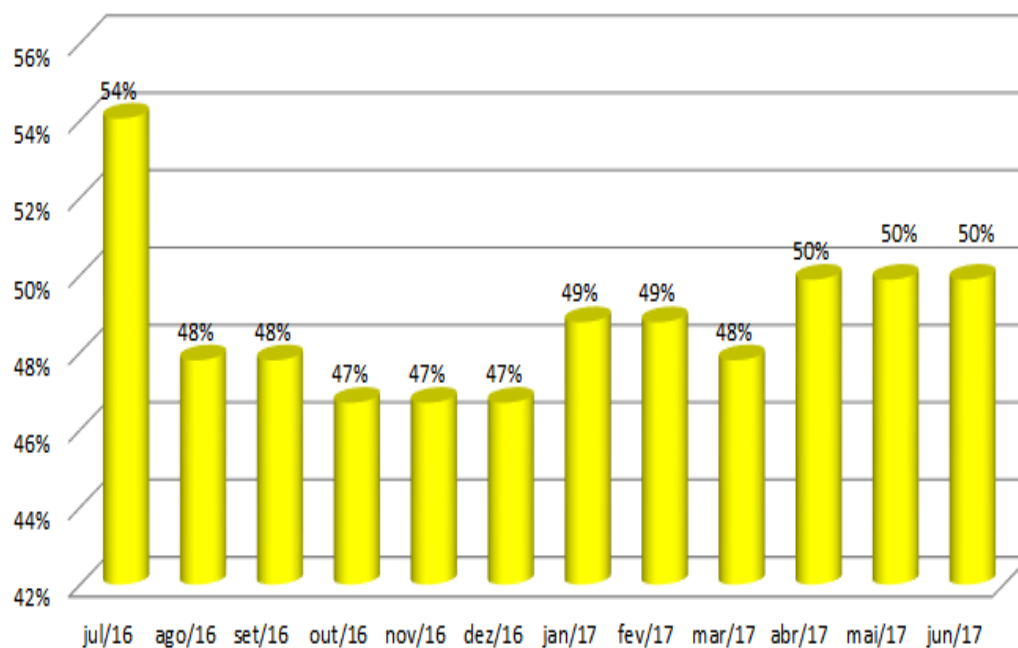
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às 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 <sup>2</sup> | Situação Atual         |
|------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
| 07/07/2017 | Não informado     | 2.730,00                       | Proposta encaminhada.  |
| 19/06/2017 | Não informado     | 200,00                         | Em análise preliminar  |
| 19/06/2017 | Não informado     | 546,00                         | Em análise preliminar  |
| 22/05/2017 | Não informado     | 129,00                         | Desistiram da locação. |
| 09/05/2017 | Não informado     | 6.000,00                       | Desistiram da locação. |
| 26/04/2017 | Não informado     | 300,00                         | Em análise preliminar  |

### Ocupação:

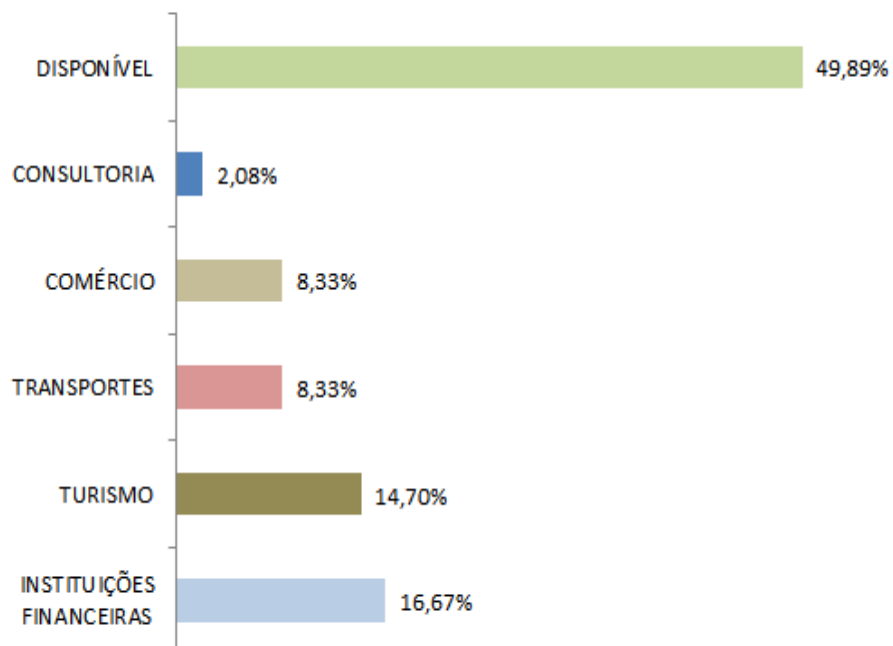
| <u>Conjunto</u>                       | <u>Andar</u> | <u>Área</u> | <u>Vacância em 30/06/2017</u> |                         |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------------------------|-------------------------|
|                                       |              |             | <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              |
| <b><u>Área Total para locação</u></b> |              | 6.537,00    | 6.537,00                      |                         |
| <b>Área total</b>                     |              |             | <b>13.105,00</b>              |                         |
| <b>Vacância</b>                       |              |             | <b>49,88%</b>                 |                         |
| <b>Ocupação</b>                       |              |             | <b>50,12%</b>                 |                         |

## Taxa de Vacância ( últimos 12 meses)

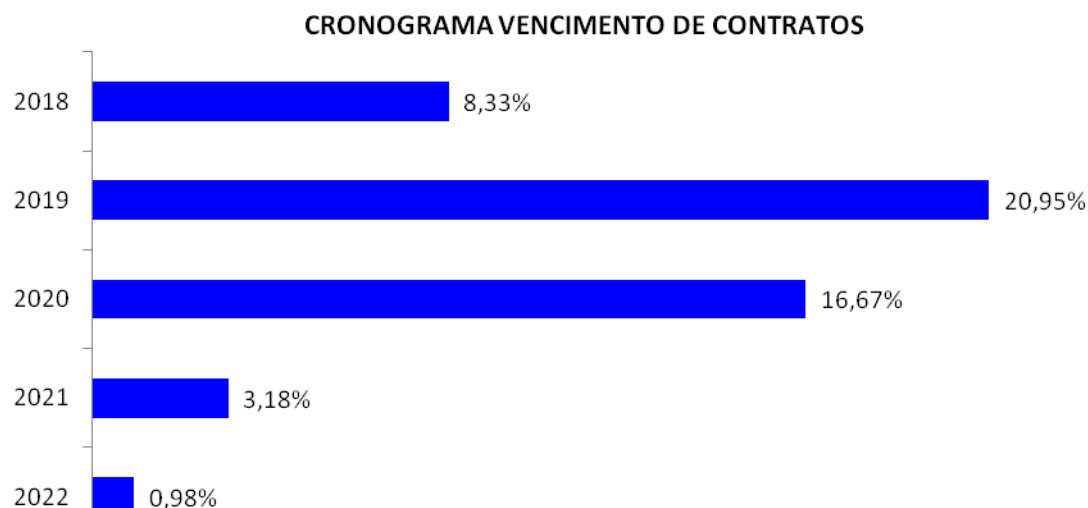


## 2. Ocupação por Segmento em junho/2017:

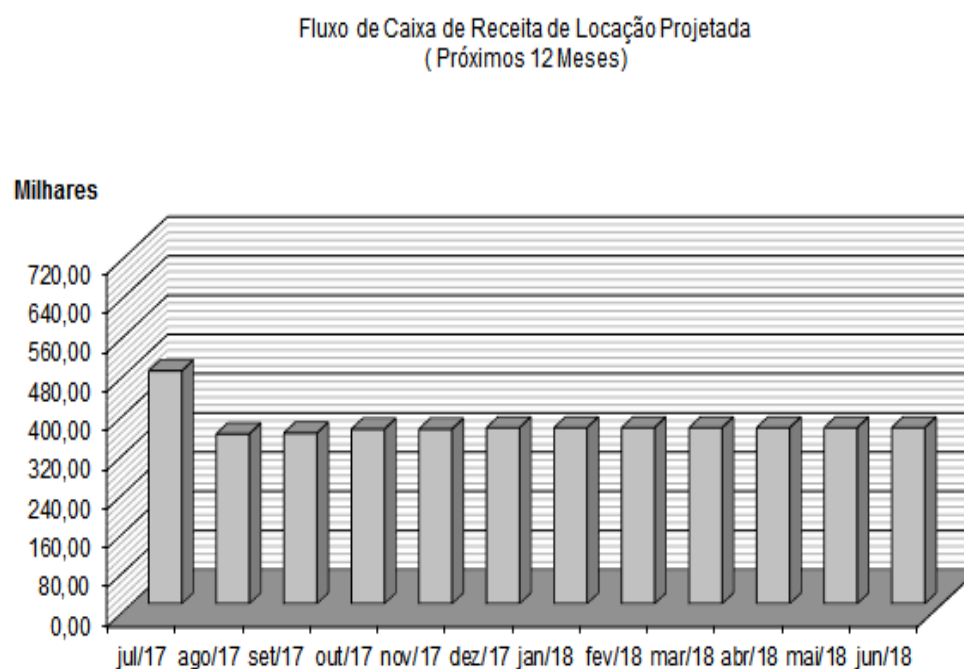
### EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE - JUNHO 2017



### 3. Cronograma de Vencimento de Contratos



### 4. Receita de Locação Projetada.



Eventos considerados: **a) Jul/17** —Aluguel inadimplido em junho/2017 a ser recebido em julho/17 (veja item 11 – Inadimplência abaixo); e **b) Out/17** – 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> |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| 01/06/2017    | 110,00        | 114,99        | 110,00        | 112,00        | 111,58        | 158                         | 17.629,64     |
| 02/06/2017    | 119,50        | 119,50        | 119,00        | 119,00        | 119,20        | 10                          | 1.192,00      |
| 06/06/2017    | 112,00        | 112,00        | 112,00        | 112,00        | 112,00        | 1                           | 112,00        |
| 08/06/2017    | 117,00        | 117,00        | 117,00        | 117,00        | 117,00        | 1                           | 117,00        |
| 12/06/2017    | 110,00        | 110,00        | 110,00        | 110,00        | 110,00        | 225                         | 24.750,00     |
| 19/06/2017    | 110,00        | 110,00        | 110,00        | 110,00        | 110,00        | 57                          | 6.270,00      |
| 26/06/2017    | 110,50        | 110,50        | 110,50        | 110,50        | 110,50        | 24                          | 2.652,00      |
| 27/06/2017    | 110,50        | 110,50        | 110,50        | 110,50        | 110,50        | 25                          | 2.762,50      |
| 30/06/2017    | 110,00        | 110,50        | 110,00        | 110,50        | 110,25        | 20                          | 2.205,00      |

**6. Informações Contábeis – Posição em 30-06-2017**

Patrimônio Líquido: R\$ 67.539.353,67

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,9493

Variação na quota no mês: -0,09%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,12%

## 7. Distribuição de Rendimento

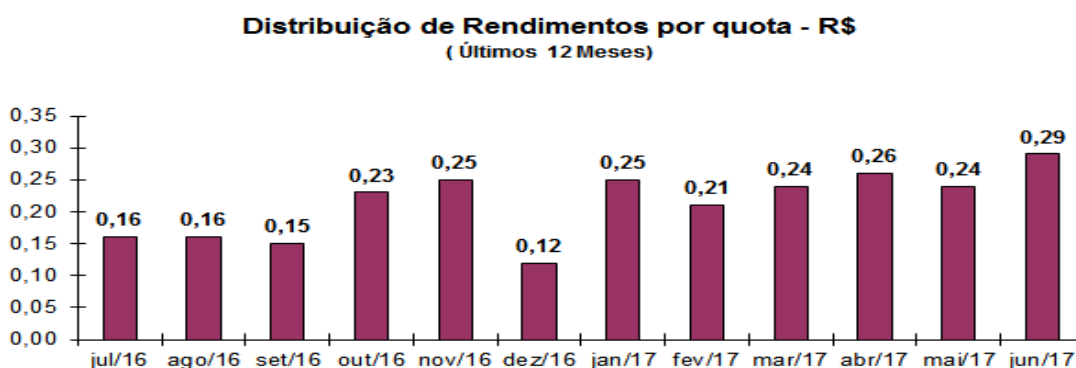
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/06/2017

Data de Pagamento: 19/07/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,29

Período de referência: junho/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.



## 8. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 30 de junho de 2017 é de R\$ 1.050.599,63 conforme planilha abaixo:

|                                           |                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Saldo em Dezembro/2016</b>             | <b>Total</b><br><b>935.509,03</b> |
| - Receita de aluguel                      | 2.171.559,26                      |
| - Receita de Aplicação Financeira         | 56.651,31                         |
| - Receita de multa e juros                | 35.634,46                         |
| - Distribuição de rendimentos             | -665.797,49                       |
| - Condomínio de unidades não locadas      | -1.013.297,55                     |
| - Despesa de IPTU                         | -260.137,37                       |
| - Taxa de Administração                   | -111.687,24                       |
| - Despesas de conservação de bens         | -22.900,00                        |
| - Despesas de advogados                   | -12.240,24                        |
| - Taxa de custódia Bradesco               | -12.135,75                        |
| - Despesas tributárias                    | -10.918,49                        |
| - Despesas como comissão                  | -8.849,40                         |
| - Taxa Anuidade BM&Fbovespa               | -8.760,96                         |
| - Despesas de auditoria                   | -7.673,23                         |
| - Despesas com Taxa CVM                   | -7.668,48                         |
| - Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias) | -5.840,23                         |
| - Taxa Ambima                             | -848,00                           |
| <b>Saldo em 30/06/2017</b>                | <b>1.050.599,63</b>               |

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 2015 | Variação (R\$)        | Valor de Mercado em 2016 |
|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Terreno                                  | 35.456.000,00            | -22.247.000,00        | 13.209.000,00            |
| Edifício Memorial Office                 | 55.748.000,00            | -2.761.000,00         | 52.987.000,00            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>91.204.000,00</b>     | <b>-25.008.000,00</b> | <b>66.196.000,00</b>     |

## 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<br>Reclassificado | Inadimplencia Mês | Pagamento     | Saldo Atual    |
|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------|
| R\$ 128.614,78                   | R\$ 96.300,00     | R\$ 96.300,00 | R\$ 128.614,78 |

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.