

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



São Paulo, 15 de março 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 março/19 foi concretizada a locação do 20º 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 12.03.2019. 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.

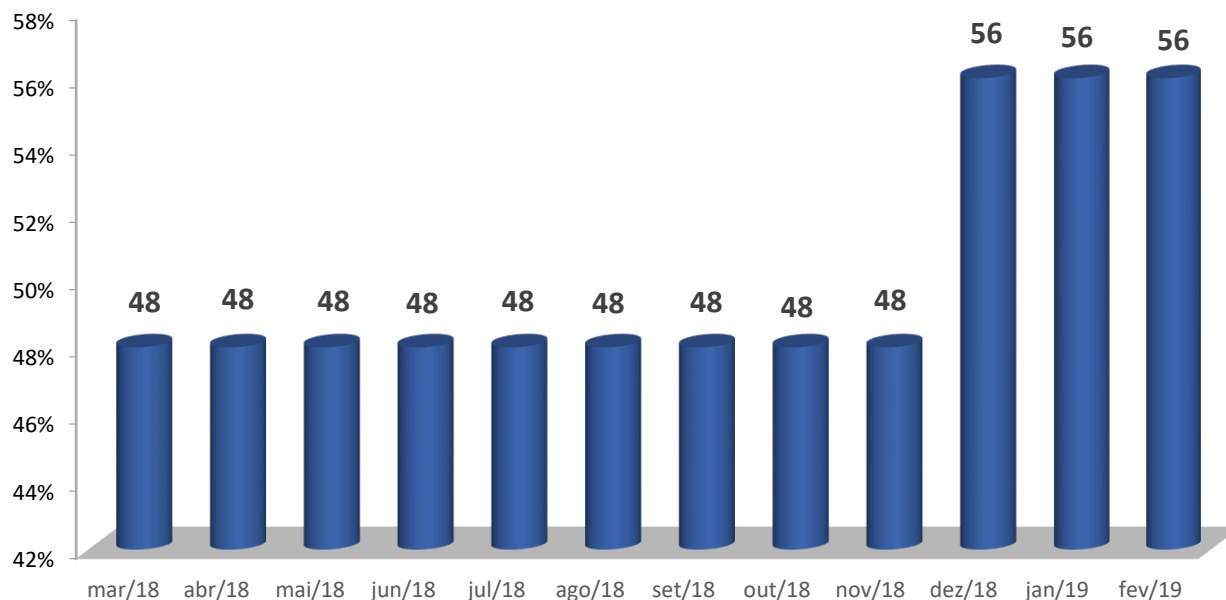
A negociação com empresa interessada na locação de 546m² de área localizada no 8º pavimento continua em andamento. A proposta comercial encontra-se em uma 2ª fase de negociação.

Entre os meses de fevereiro e março tivemos 5 (cinco) empresas visitando Edifício Memorial buscando áreas entre 273m² a 546m², porém, até o momento, não recebemos qualquer proposta comercial de tais empresas.



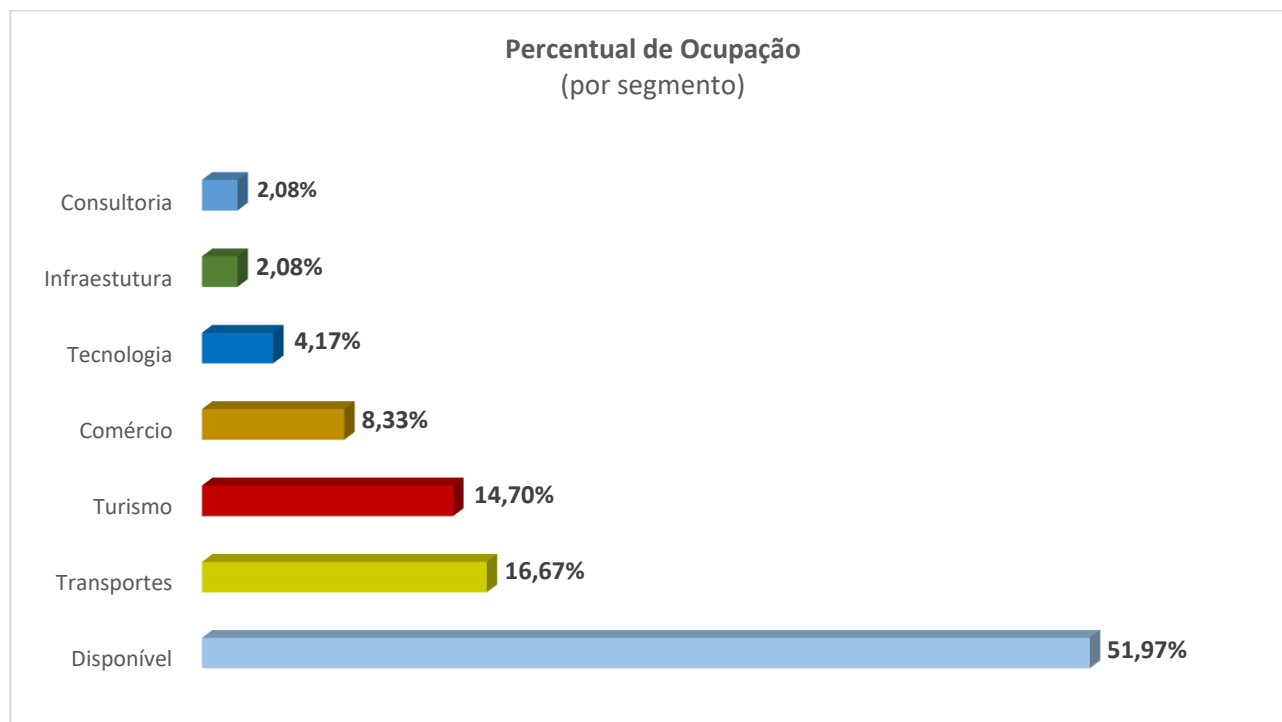
Conjunto	Andar	Área	Vacância em 28/02/2019	
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão
21 a 24 e 141 a 144	8º	546,00	546	Disponível
11 a 14	7º	546	546	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546	546	Disponível
151 a 154	21º	546	546	Disponível
161 a 164	22º	546	546	Disponível
171 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		6.810,00	6.810,00	
Área Total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		51,96%	51,96%	
Ocupação		48,04%	48,04%	

Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)

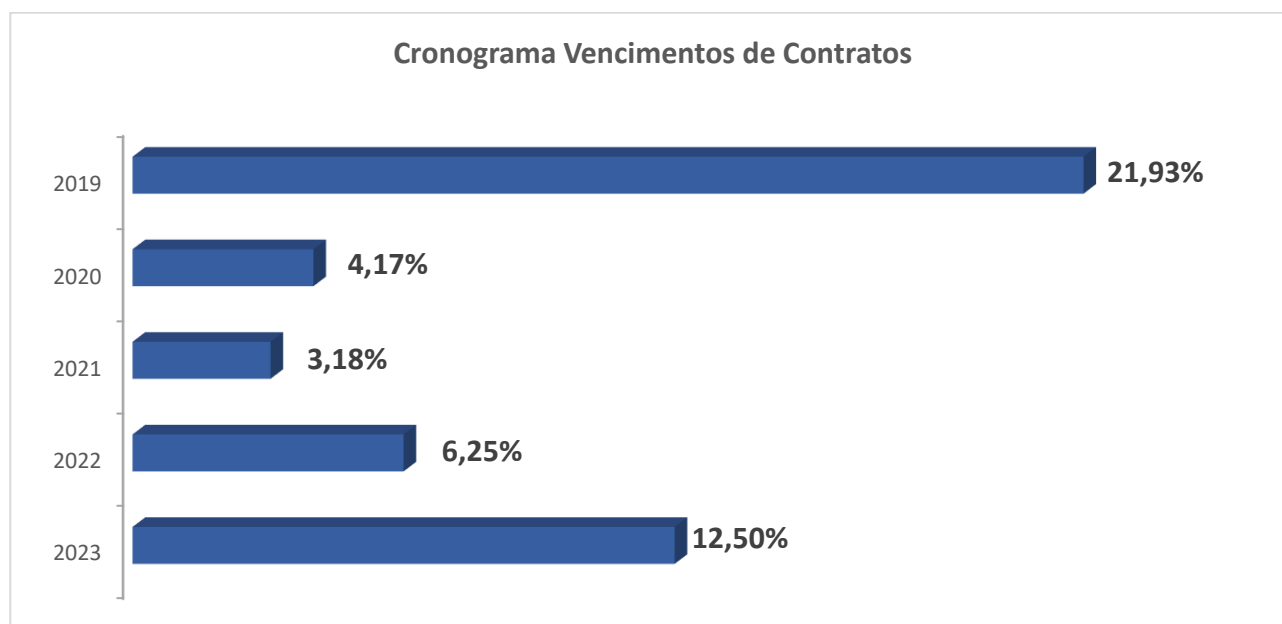




2 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM FEVEREIRO/2019:

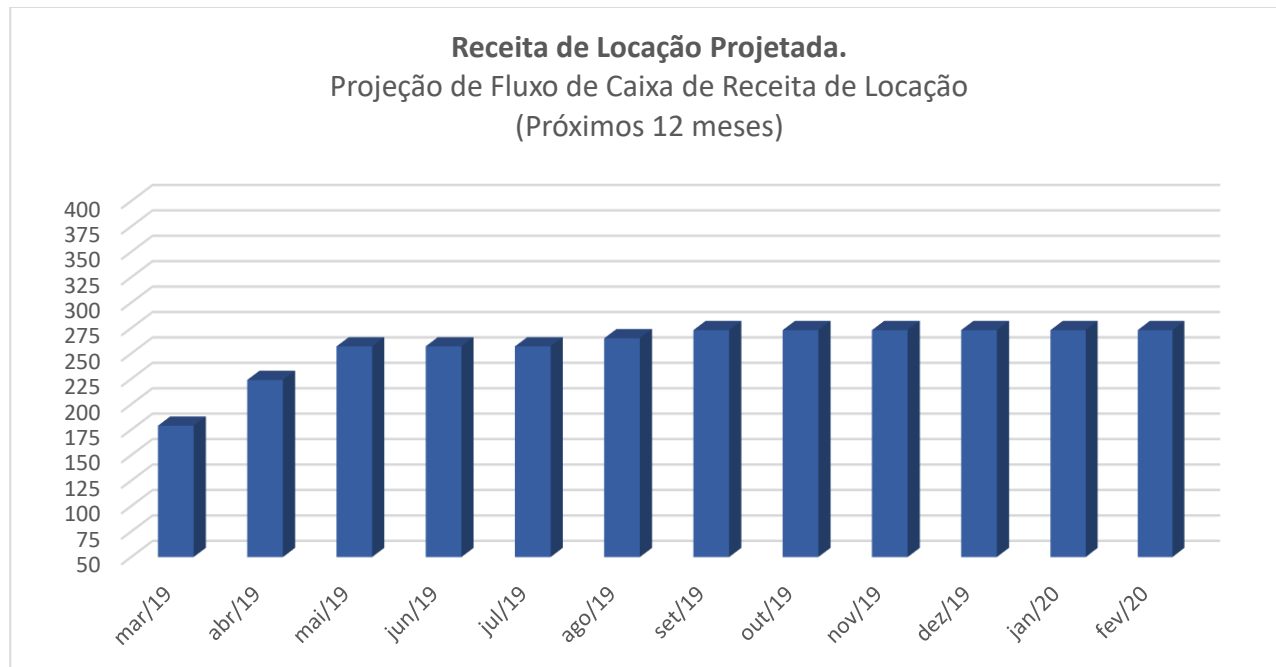


3 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS





4 – RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA



a) fev/19: A projeção de receita de março/19 está impactada pelo descaixe do aluguel que foi recebido no mês de fevereiro/19 de forma antecipada; **b) maio/19:** término de carência ref. locação de 1.092m². e **c) set/19:** Término de carência nova locação conforme item 1 do presente relatório.

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 a 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
01/02/2019	88,90	88,90	81,50	87,01	84,91	187	15.878,17
04/02/2019	87,00	88,43	85,00	88,43	86,94	179	15562,26
05/02/2019	88,00	88,00	86,00	86,29	87,36	83	7.250,88
06/02/2019	83,50	83,60	83,50	83,59	83,55	29	2.422,95
07/02/2019	84,84	84,84	79,97	79,97	81,99	98	8.035,02
08/02/2019	80,00	81,20	80,00	80,00	80,19	89	7.136,91
11/02/2019	81,20	81,20	79,70	79,70	80,94	59	4.775,46
12/02/2019	75,00	77,99	75,00	77,99	76,79	10	767,90
13/02/2019	78,00	78,00	71,13	75,00	74,83	60	4.489,80
14/02/2019	75,01	76,00	75,01	76,00	75,33	12	903,96
15/02/2019	76,00	76,00	74,03	74,03	75,21	24	1.805,04
18/02/2019	77,79	77,79	77,77	77,77	77,78	3	233,34
19/02/2019	77,77	77,77	77,20	77,75	77,56	15	1.163,40
21/02/2019	77,70	77,77	74,02	75,15	75,56	30	2.266,80
22/02/2019	75,10	77,58	75,10	75,12	75,45	42	3.168,90
25/02/2019	76,00	77,49	76,00	77,01	76,86	90	6.917,40
26/02/2019	77,60	77,60	76,02	76,02	76,81	2	153,62
27/02/2019	76,02	77,60	76,02	77,60	77,45	11	851,95
28/02/2019	76,90	76,90	76,90	76,90	76,90	5	384,50

6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 28.02.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 67.828.336,29

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,5182

Variação da quota no mês: -0,01%

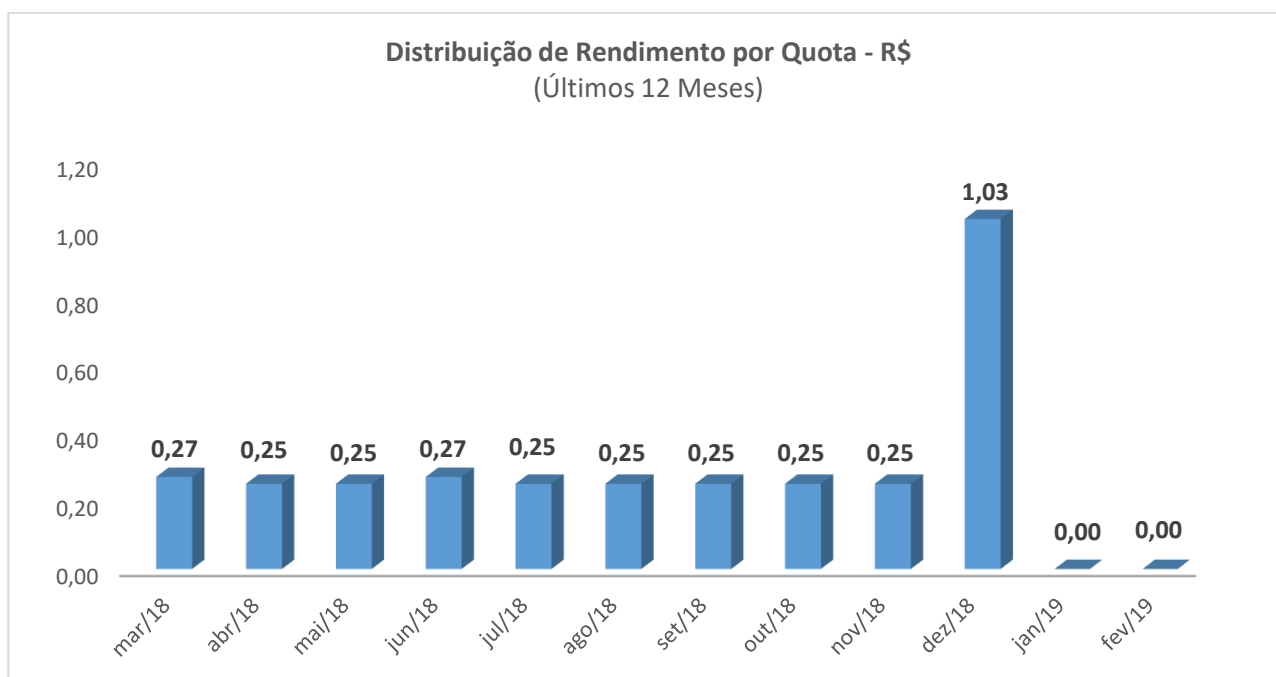
7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28.02.2019
- Data de Pagamento: Não há rendimentos a distribuir
- Rendimento por cota: R\$ 0,00
- Período de referência: Fevereiro/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 28 de fevereiro de 2019 é de R\$ 1.053.881,02 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2018	1.550.269,91
- Receita de aluguel	435.320,72
- Receita de Aplicação Financeira	11.596,76
- Distribuição de rendimentos	-519.411,78
- Condomínio de unidades não locadas	-287.076,30
- Despesa de IPTU	-84.905,25
- Taxa de Administração	-22.200,47
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.591,65
- Despesas de auditoria	-7.250,00
- Despesas com Taxa CVM	-3.759,23
- Taxa de custódia Bradesco	-3.755,68
- Despesas de advogados	-3.000,00
- Despesas tributárias	-1.854,76
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-501,25
Saldo em 28/02/2019	1.053.881,02

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.