

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

COIN

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

www.coinvalores.com.br



São Paulo, 10 de setembro 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

Concluimos a renovação do contrato de locação da empresa ocupante do 14º pavimento (área de 546m²) por um período de 2 (dois) anos.

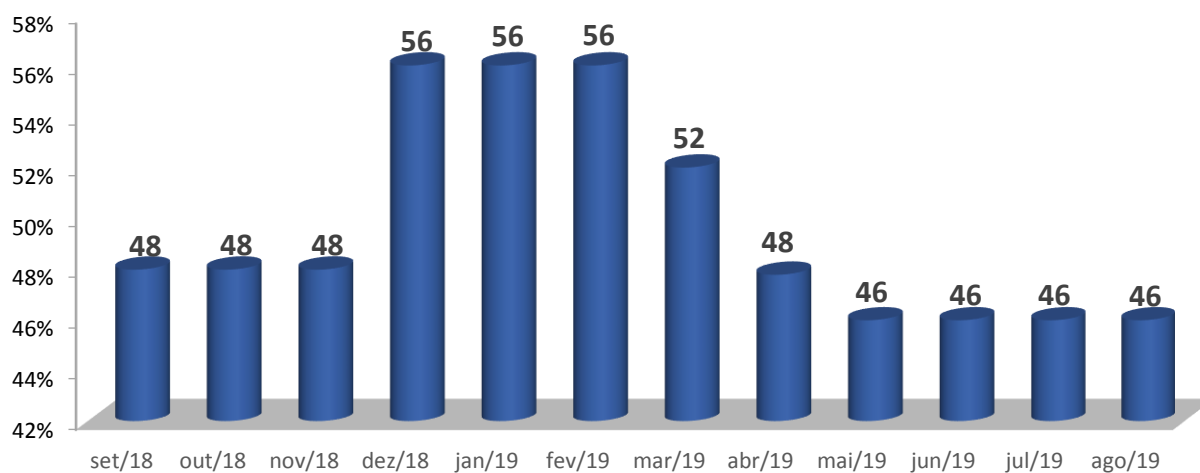
Iniciamos negociação com empresa interessada na locação dos 3 pavimentos localizados com área total de 1.638m². A proposta comercial está em processo inicial de discussão.

No mês de agosto tivemos 2 (duas) empresas visitando Edifício Memorial buscando áreas de 500m² a 1.500m², porém, até o momento, não recebemos qualquer proposta comercial de tais empresas.

Conjunto	Andar	Área	Vacância em 31/08/2019	
			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
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		6.006,00	6.006,00	
Área Total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		45,83%	45,83%	
Ocupação		54,17%	54,17%	

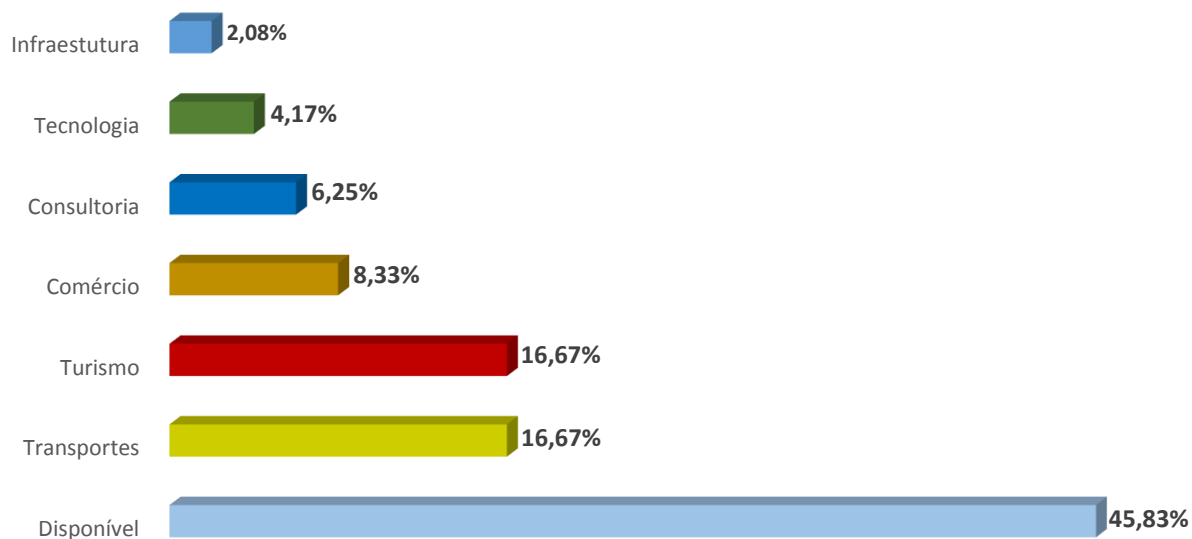


Taxa de Vacância m² - (últimos 12 meses)



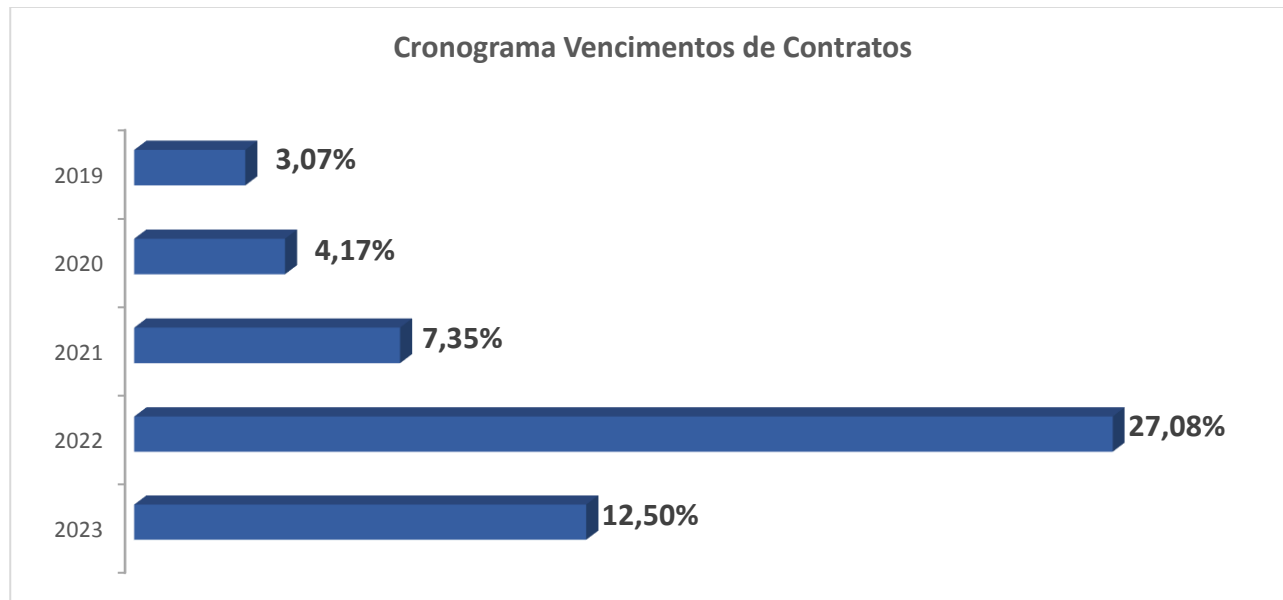
2 – OCUPANTES POR SEGMENTO EM AGOSTO/2019:

Percentual de Ocupação (por segmento)

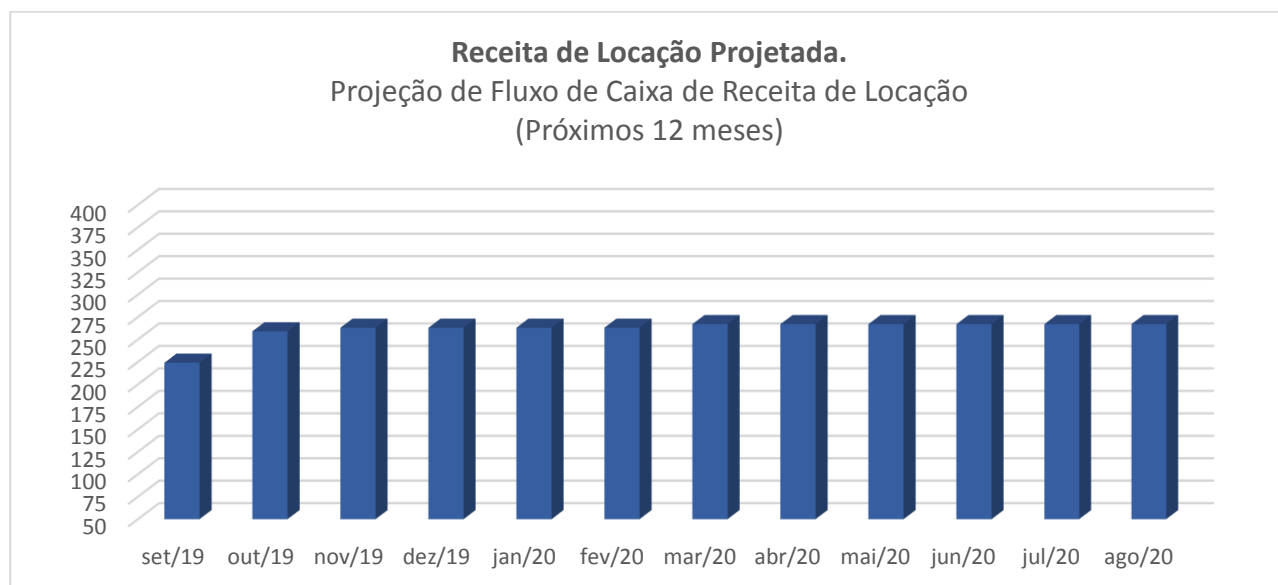




3 – CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DE CONTRATOS



4 – RECEITA DE LOCAÇÃO PROJETADA



a) setembro/19: A projeção de receita de agosto/19 está impactada pelo desencaixe de aluguel que foi recebido no mês de agosto/19 de forma antecipada.

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
01/08/2019	89,70	89,70	87,00	87,00	87,77	7	614,39
02/08/2019	87,00	87,92	87,00	87,92	87,72	6	526,32
05/08/2019	87,92	87,92	87,04	87,04	87,70	4	350,80
06/08/2019	87,06	87,10	87,06	87,10	87,08	64	5.573,12
07/08/2019	87,10	88,85	87,10	88,85	87,70	20	1.754,00
08/08/2019	88,50	88,85	88,50	88,85	88,50	203	17.965,50
09/08/2019	88,00	88,49	88,00	88,49	88,17	31	2.733,27
12/08/2019	88,49	88,49	87,05	88,10	87,50	34	2.975,00
13/08/2019	87,90	88,00	87,90	88,00	87,96	12	1.055,52
14/08/2019	88,00	88,00	88,00	88,00	88,00	5	440,00
15/08/2019	88,00	88,00	84,60	84,60	86,89	92	7.993,88
16/08/2019	84,60	84,60	84,60	84,60	84,60	7	592,20
20/08/2019	84,57	84,57	84,21	84,21	84,29	44	3.708,76
22/08/2019	84,21	84,21	84,21	84,21	84,21	12	1010,52
26/08/2019	84,21	84,21	84,21	84,21	84,21	34	2.863,14
27/08/2019	85,99	86,00	85,99	86,00	85,99	8	687,92
28/08/2019	85,99	86,00	85,99	86,00	85,99	10	859,90
29/08/2019	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	99	8.514,00
30/08/2019	86,01	88,00	86,00	88,00	87,99	100.173	8.814.222,27



6 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.08.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 67.882.735,59

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,6253

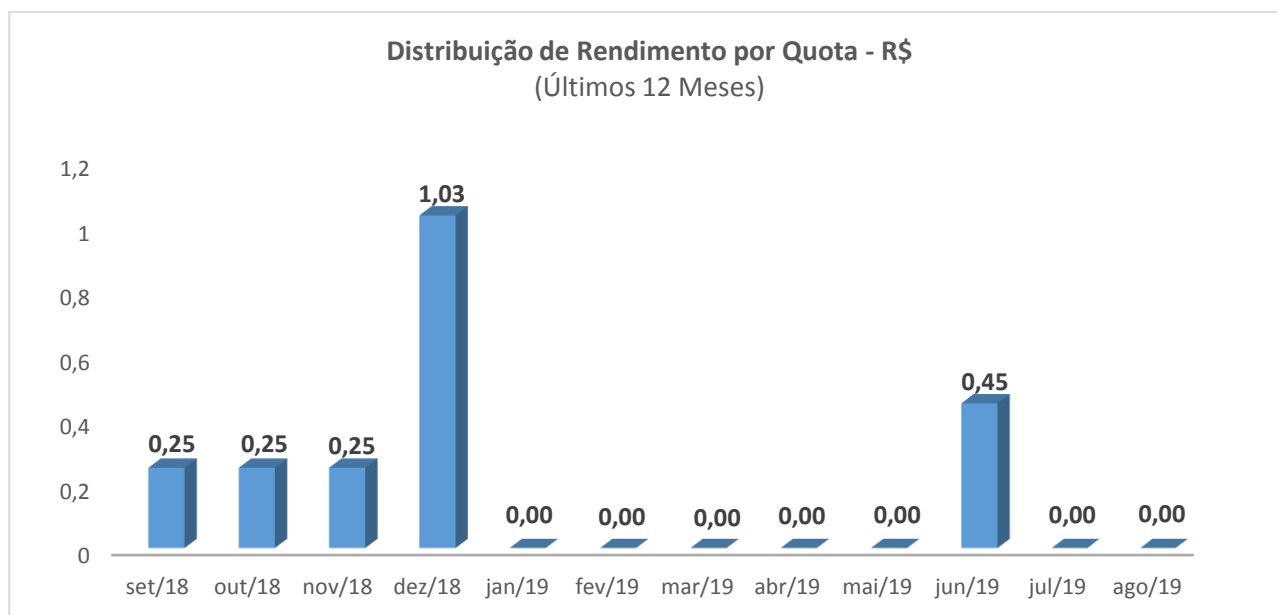
Variação da quota no mês: 0,11%

7 – DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30.08.2019
- Data de Pagamento: Não há rendimentos a distribuir
- Rendimento por cota: R\$ 0,00
- Período de referência: Agosto/2019.

Em 30 de agosto de 2019 a administradora publicou um comunicado ao mercado esclarecendo que não há resultado a distribuir referente ao mês de agosto/19.

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 31 de agosto de 2019 é de R\$ 944.482,63 conforme planilha abaixo:

	Saldo em dezembro/2018	1.550.269,91
Receita de aluguel		1.842.717,31
Outras receitas		88.575,37
Receita de Aplicação Financeira		43.638,66
Condomínio de unidades não locadas		(910.054,06)
Distribuição de rendimentos		(748.005,03)
Despesa de IPTU		(497.955,19)
Taxa de Administração		(99.131,08)
Reembolso ref. Readequação de layout		(88.575,37)
Comissão		(72.076,55)
Manutenção e conservação de bens		(24.713,73)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Taxa de custódia Bradesco		(13.864,87)
Despesas com Taxa CVM		(11.277,69)
Taxa Anuidade BM&Fbovespa		(9.591,65)
Despesas de advogados		(9.000,00)
Despesas tributárias		(7.676,08)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(7.668,32)
Taxa Anbima		(1.320,00)
Sub. Total		1.009.291,63
(-) Investimentos		(64.809,00)
	Saldo em agosto/2019	944.482,63

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	CNPJ	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Bradesco S/A	60.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
CBRE Consultoria do Brasil LTDA	51.718.575/0001-85	Consultoria	Contrato
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.