

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Maio/2016

São Paulo, 10 de junho de 2016.

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.

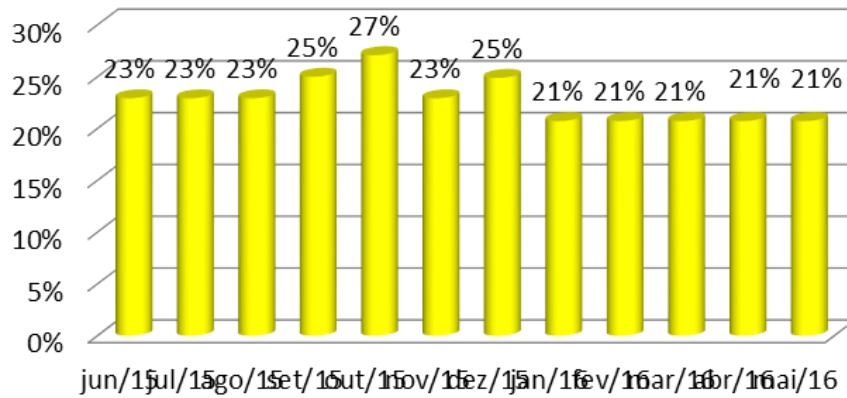
1. Processo de Locação e Desocupação:

Desocupação

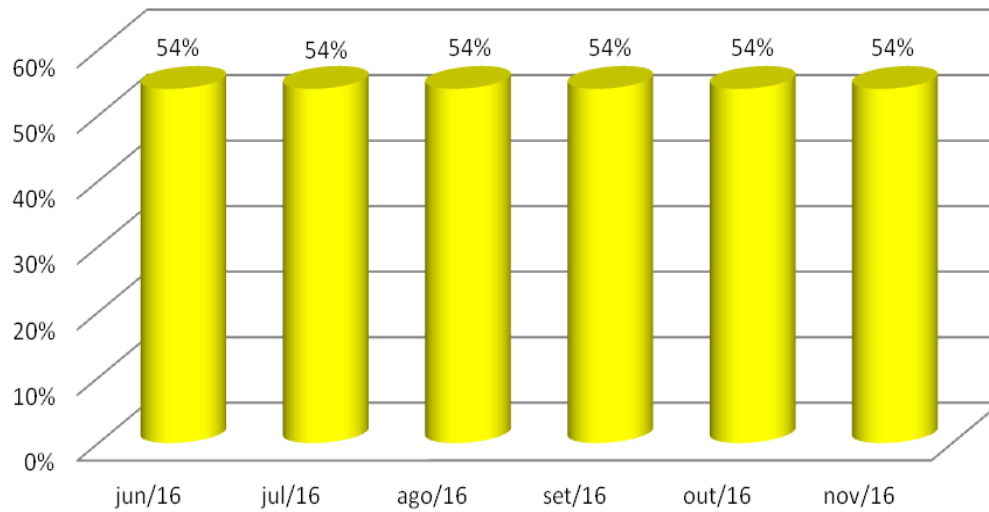
Conforme fato relevante publicado em dez/2015, a empresa ocupante de 8 (oito) pavimentos totalizando 4.368m², concluiu a devolução de tais pavimentos em 31/07/2016. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato, será devido pela Locatária o pagamento da multa rescisória de 3 (três) alugueres cobrados proporcionalmente ao prazo a decorrer da locação. Em razão desta devolução a rentabilidade do Fundo será significativamente impactada.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/05/2016</u>		
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>	<u>Novos contratos vigência</u>
11 a 14	7º	546,00	546,00	Disponível	-
31 a 84	9º ao 14º	3.276,00	-	31/05/2016	
91 a 94	15º	546,00	546,00	Disponível	
111 a 114	17º	546,00	-	31/05/2016	
131 a 134	19º	546,00	-	31/05/2016	
153 e 254	21º (metade)	273,00	273,00	Disponível	
161 a 164	22º	546,00	546,00	Disponível	
171 e 174	23º (metade)	258,00	258,00	Disponível	
211 e 212	27º (metade)	273,00	273,00	Disponível	
233 e 234	29º (metade)	273,00	273,00	Disponível	
<u>Área Total para locação</u>		7.083,00	2.715,00		
Área total			13.105,00		
Vacância			20,72%		
Ocupação			79,28%		

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

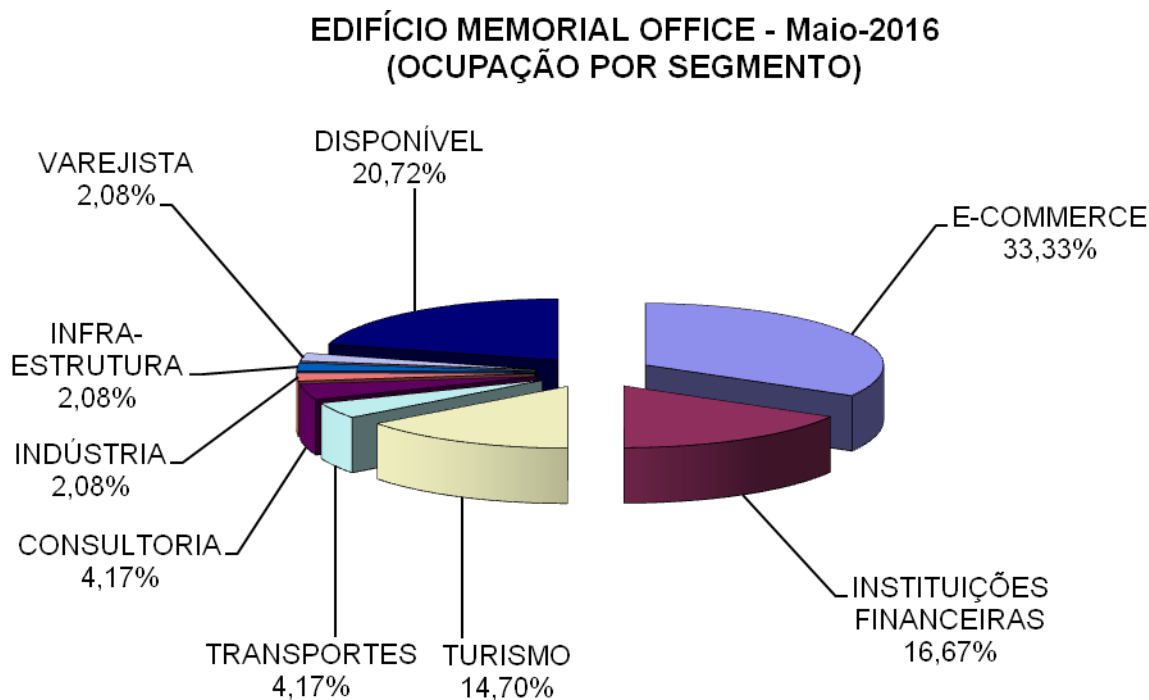


Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



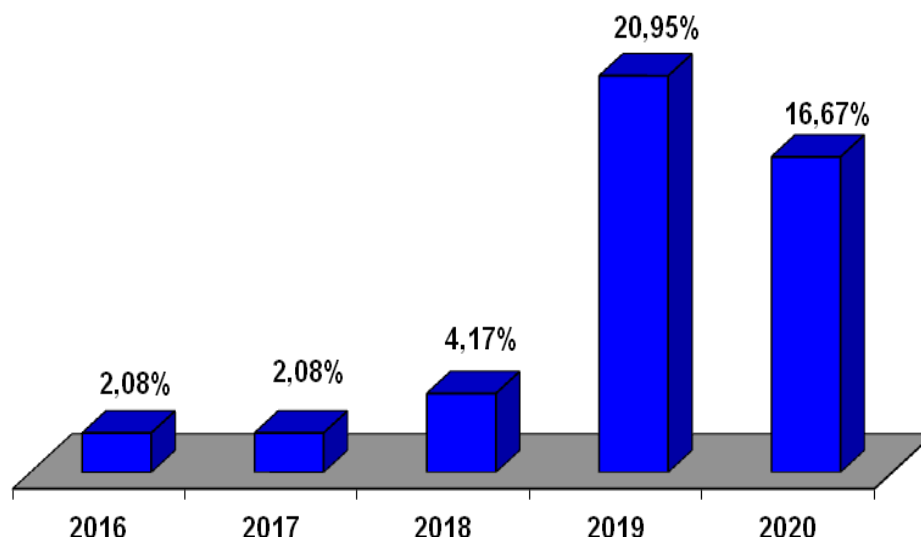
No gráfico acima, estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos e as futuras disponibilidades citadas neste item.

2. Ocupação por segmento:



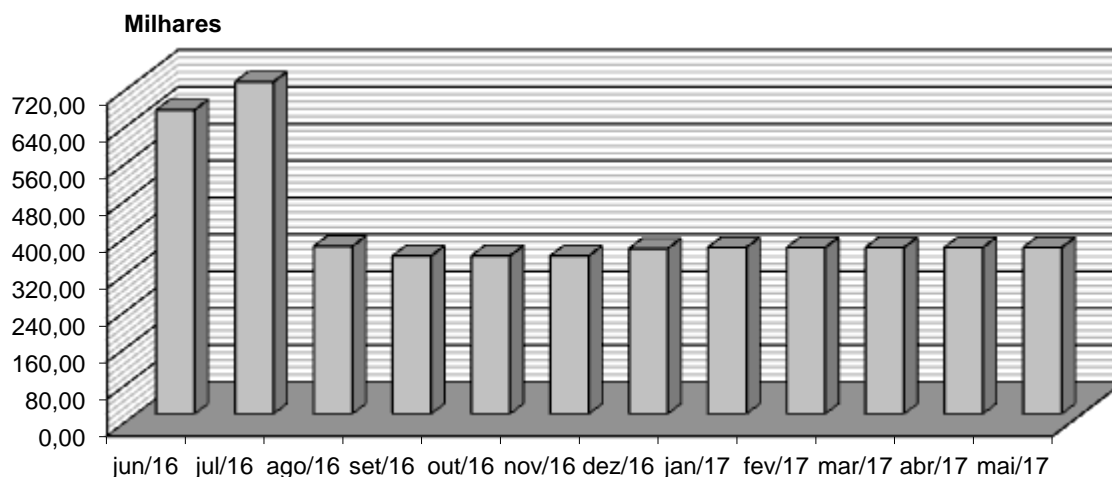
3. Contrato de Locação

Cronograma Vencimentos de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.

Fluxo de Caixa de Receita de Locação Projetada
(Próximos 12 Meses)



Eventos considerados: **a) julho/16:** – Recebimento de multa rescisória proporcional do aluguel em decorrência da rescisão de contrato de 8 andares e; **b) agosto/16** — Rescisão do contrato de locação relativo aos 8 (oito) andares.

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.

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>
02/05/2016	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	3	324,00
03/05/2016	107,50	109,00	107,50	109,00	108,99	185	20.163,15
11/05/2016	100,20	100,20	100,20	100,20	100,20	21	2.104,20
16/05/2016	100,20	108,89	100,20	108,89	102,98	25	2.574,50
30/05/2016	108,51	108,51	108,51	108,51	108,51	1	108,51

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31-05-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 92.754.547,26

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 182,5848

Variação na quota no mês: 0,09%

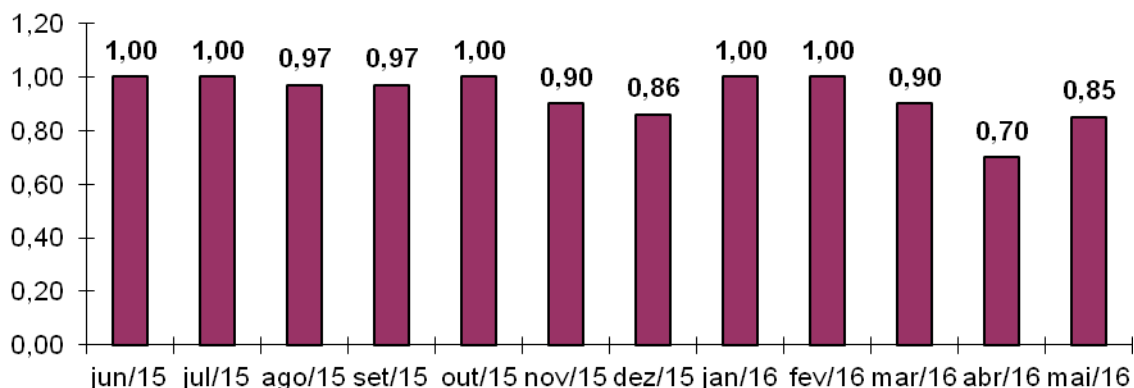
Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,55%

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/05/2016
- Data de Pagamento: 17/06/2016
- Rendimento por cota: R\$ 0,85
- Período de referência: maio/2016.

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 31 de maio de 2016 é de R\$ 1.321.496,60 mil conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2015	1.130.516,56
- Receita de aluguel	3.126.569,40
- Receita de Aplicação Financeira	68.879,57
- Distribuição de rendimentos	-2.265.690,68
- Condomínio de unidades não locadas	-357.038,89
- Taxa de Administração	-153.193,00
- Despesas de IPTU	-82.791,60
- Despesas de consultoria	-44.000,00
- Despesas de comissões	-40.500,00
- Despesas com Taxa CVM	-13.799,42
- Despesas tributárias	-11.380,46
- Despesas de taxa de Registro Bolsa	-8.686,74
- Taxa de custódia Bradesco	-8.058,34
- Despesas com Advogados	-7.944,79
- Despesa de Auditoria	-6.716,65
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-3.470,36
- Taxa Ambima	-1.198,00
Saldo em 31/05/2016	1.321.496,60

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\$ 91.204.000,00 - base dezembro de 2015.

ATIVOS (Propriedades para Investimentos)	Valor de Mercado em 2014	Varição (R\$)	Valor de Mercado em 2015
Terreno	37.652.308,00	-2.196.308,00	35.456.000,00
Edifício Memorial Office	55.747.692,00	308,00	55.748.000,00
TOTAL	93.400.000,00	-2.196.000,00	91.204.000,00

10. AUDITORIA

BDO RCS Auditores independentes

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.