

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Março/2017

São Paulo, 07 de abril 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

A locação do conjunto 111 localizado no 17º andar com 129m² foi concluída, o contrato de locação foi devidamente formalizado com vigência de 5 (cinco) iniciando-se em 01/03/2017.

A empresa interessada na locação de 2 (dois) pavimentos totalizando 1.092m² optou por imóvel mais próximo do prédio onde estão localizados, por esta razão, desistiram da locação.

Iniciamos negociação com uma empresa interessada na locação de meio andar 273m², a proposta comercial foi encaminhada e estamos aguardando o retorno da empresa.

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:

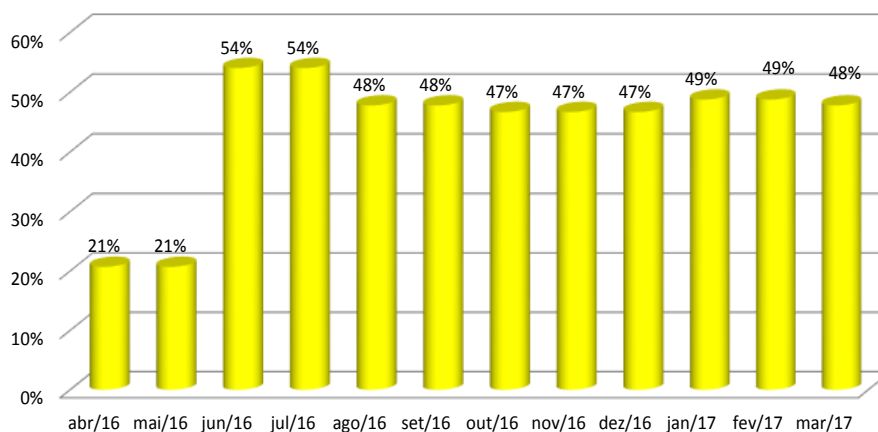
Data	Ramo de Atividade	Área pretendida m ²	Situação Atual
06/10/2016	Não informado	546,00	Declinaram da locação
24/10/2016	Não informado	273,00	Proposta em análise
25/11/2016	Não informado	129,00	Locação concluída
31/01/2017	Não informado	1.000,00	Declinaram da locação
20/02/2017	Educação	2.000,00	Em análise preliminar
07/03/2017	Não informado	5.000,00	Em análise preliminar
24/03/2017	Não informado	300,00	Em análise preliminar
24/03/2017	Não informado	2.000,00	Em análise preliminar

Desocupação

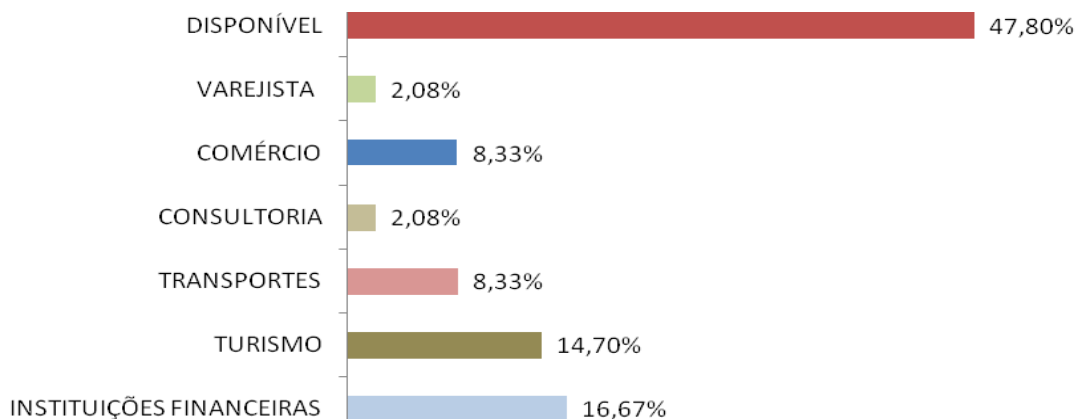
A locatária ocupante dos conjuntos 213 e 214 totalizando 273m² (metade do 27º pavimento) definiu a data de 30/04/2017 para devolução dos imóveis. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato a Locatária deverá pagar a multa rescisória de 3 (três) aluguéis, cobrada proporcionalmente.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/03/2017</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 e 152	21º (metade)	273,00	273,00	Disponível
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
213 e 214	27º (metade)	273,00	-	30/04/2017
223 e 224	28º (metade)	273,00	273,00	Disponível
233 e 234	29º (metade)	273,00	273,00	Disponível
231 e 232	29º (metade)	273,00	273,00	Disponível
Área Total para locação		6.537,00	6.264,00	
Área total		13.105,00		
Vacância		47,80%		

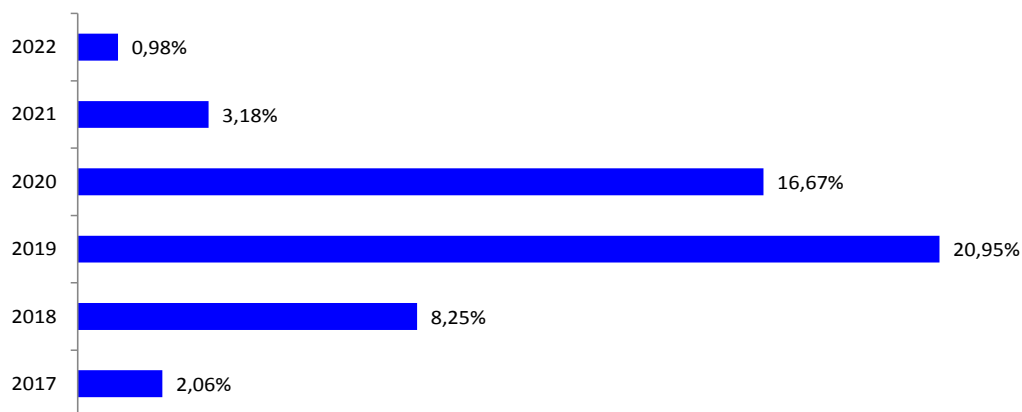
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



2. Ocupação por Segmento em março/2017:



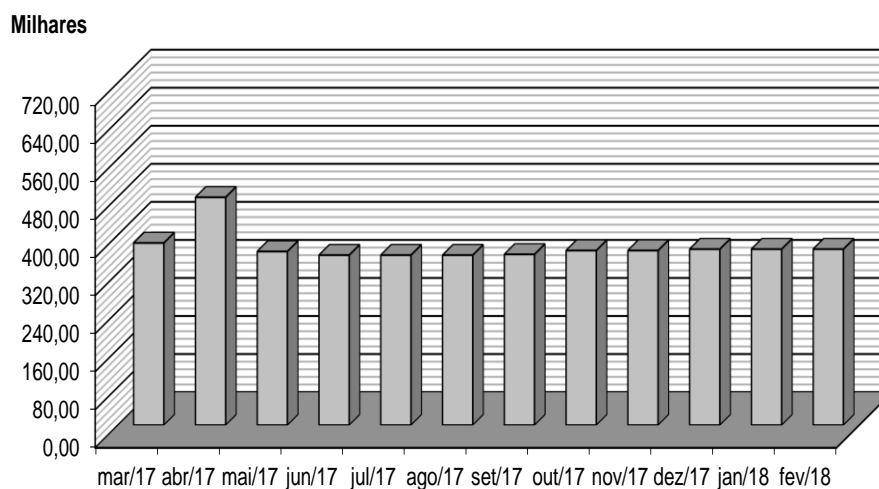
3. Cronograma de Vencimento de Contratos



No gráfico acima estamos considerando a futura desocupação mencionadas no item 1 do presente relatório.

4. Receita de Locação Projetada.

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



Eventos considerados: a) **abril/17** —Aluguel inadimplido em mar/2017 a ser pago em abril/2017; 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>
01/03/2017	100,14	101,11	100,14	101,11	100,91	5	504,55
02/03/2017	102,50	111,50	102,50	111,50	110,63	171	18.917,73
03/03/2017	108,55	111,50	106,72	111,50	111,27	116	12.907,32
06/06/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	2	220,00
08/03/2017	110,99	114,04	110,99	114,04	111,85	43	4.809,55
09/03/2017	114,03	115,00	114,03	114,96	114,85	31	3.560,35
10/03/2017	114,92	114,97	114,92	114,97	114,96	103	11.840,88
13/03/2017	114,94	115,00	114,97	115,00	114,98	47	5.404,06
14/03/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	4	440,00
16/03/2017	110,01	110,01	102,00	102,59	102,37	485	49.649,45
17/03/2017	109,49	109,49	109,49	109,49	109,49	1	109,49
20/03/2017	106,99	108,99	106,99	108,00	108,09	105	11.349,45
21/03/2017	106,99	107,00	106,99	107,00	106,99	11	1.176,89
23/03/2017	107,00	107,98	102,62	103,82	103,11	464	47.843,04
24/03/2017	107,45	107,93	105,00	107,93	106,59	4	426,36
28/03/2017	107,96	109,94	107,96	109,94	108,59	198	21.500,82
29/03/2017	109,94	109,95	2.109,94	109,95	109,94	183	20.119,02

6. Informações Contábeis – Posição em 31-03-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.647.041,34

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,1613

Variação na quota no mês: 0,08%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,26%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/03/2017

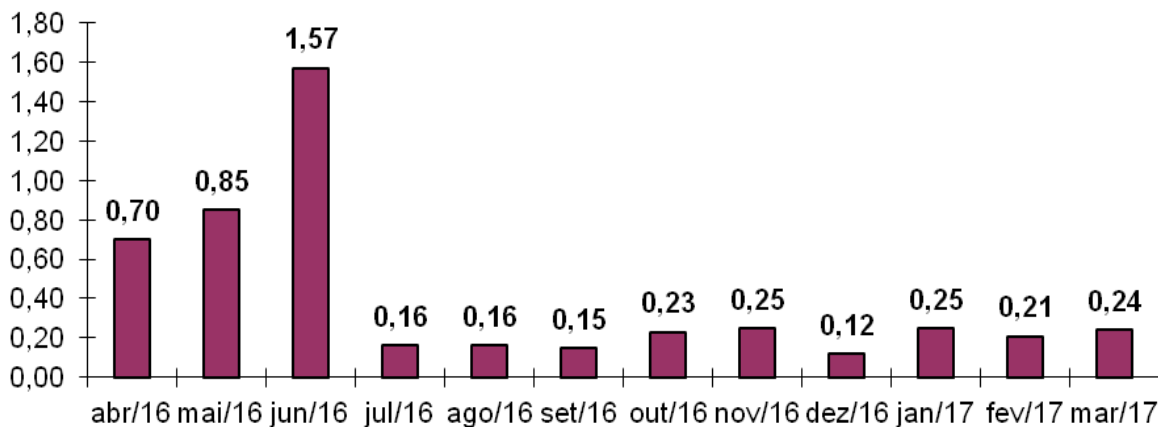
Data de Pagamento: 19/04/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,24

Período de referência: Março/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.

Distribuição de Rendimentos por quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



8. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de março de 2017 é de R\$ 1.099.964,07 mil conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2016	<u>935.509,03</u>
- Receita de aluguel	1.122.268,89
- Receita de Aplicação Financeira	29.735,33
- Receita de multa e juros	8.186,11
- Distribuição de rendimentos	-289.995,71
- Condomínio de unidades não locadas	-498.622,70
- Despesa de IPTU	-103.975,68
- Taxa de Administração	-54.772,24
- Despesas de advogados	-10.240,24
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Despesas de auditoria	-7.673,23
- Taxa de custódia Bradesco	-6.235,74
- Despesas com Taxa CVM	-4.312,32
- Despesas tributárias	-7.514,66
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-3.207,81
- Taxa Ambima	-424,00
Saldo em 31/03/2017	1.099.964,07

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	Varição (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
TOTAL	91.204.000,00	-25.008.000,00	66.196.000,00

10. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	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	Inadimplencia Mês	Pagamento	Saldo Atual
R\$ 107.280,13	R\$ 107.280,13	R\$ 107.280,13	R\$ 107.280,13

A Inadimplência acima representa 29,5% da receita total de mar/17.

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.