

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

São Paulo, 10 de maio 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 negociação com uma empresa interessada na locação de meio andar 273m<sup>2</sup>, continua em andamento, 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:

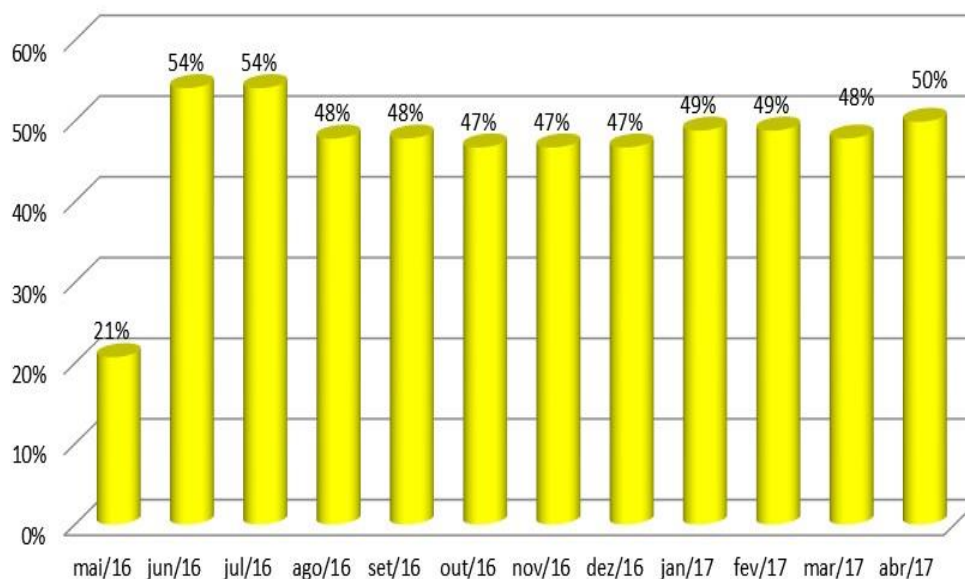
Data	Ramo de Atividade	Área pretendida m <sup>2</sup>	Situação Atual
24/03/2017	Não informado	2.000,00	Em análise preliminar
24/03/2017	Não informado	300,00	Em análise preliminar
20/03/2017	Não informado	546,00	Declinou da locação
07/03/2017	Não informado	2.000,00	Em análise preliminar
02/03/2017	Não informado	270,00	Proposta encaminhada
20/02/2017	Educação	2.000,00	Em análise preliminar
31/01/2017	Não informado	1.000,00	Em análise preliminar
24/01/2017	Não informado	280,00	Declinou da locação

### Desocupação

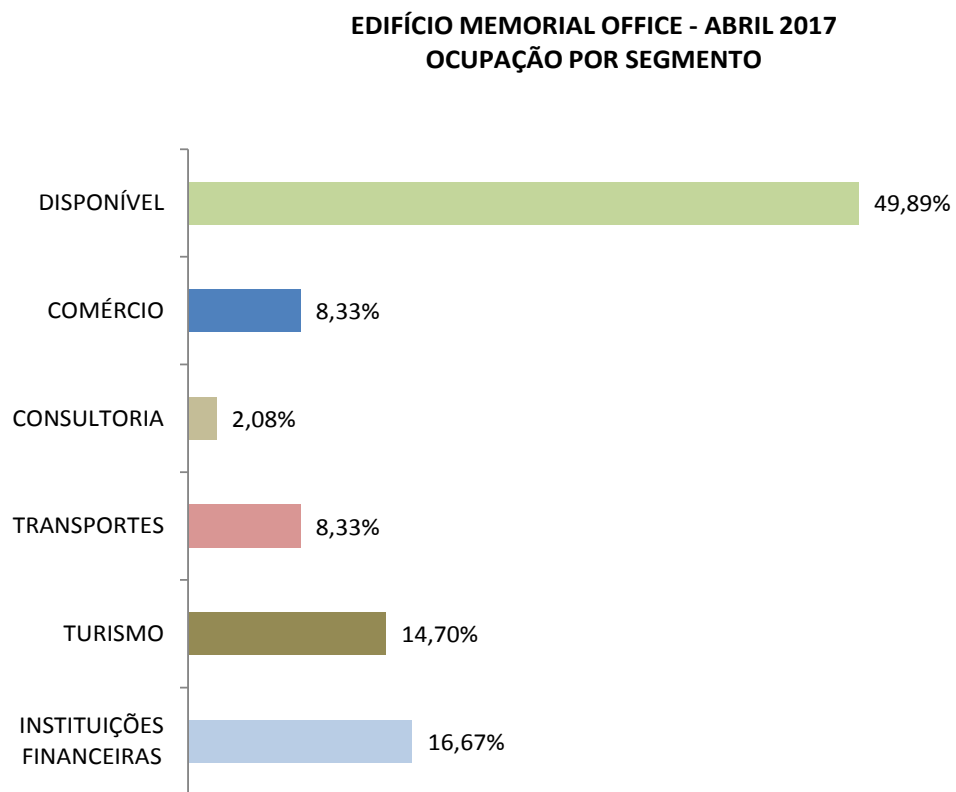
A locatária ocupante dos conjuntos 213 e 214 totalizando 273m<sup>2</sup> (metade do 27° pavimento) concretizou a devolução dos imóveis na data de 20/04/0017.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<b>Vacância em 30/04/2017</b>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19°	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21°	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22°	546,00	546,00	Disponível
171 e 174	23° (metade)	258,00	258,00	Disponível
211 a 214	27°	546,00	546,00	Disponível
223 e 224	28° (metade)	273,00	273,00	Disponível
231 a 234	29°	546,00	546,00	Disponível
<b>Área Total para locação</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>	

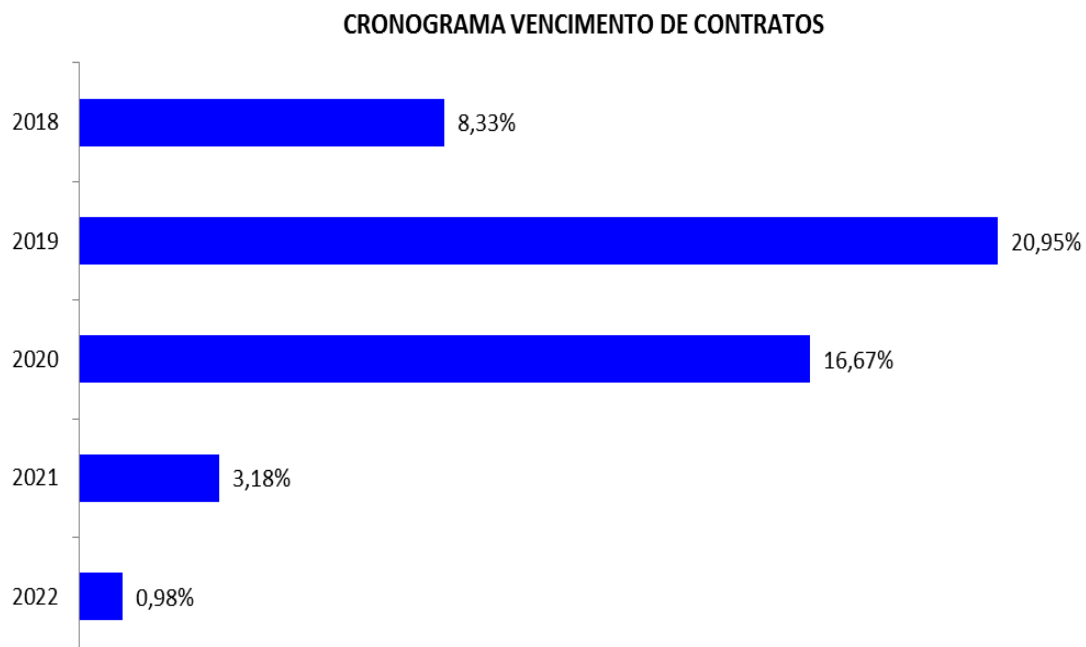
### Taxa de Vacância ( últimos 12 meses)



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

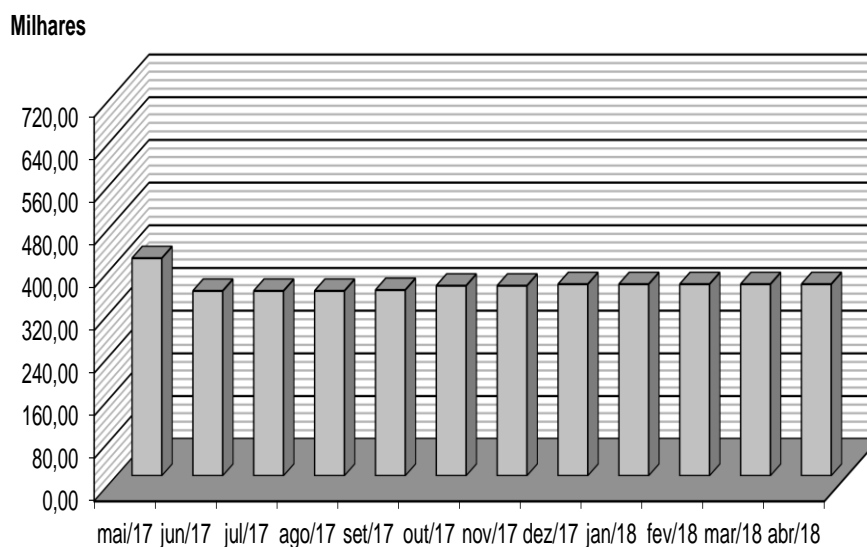


## 3. Cronograma de Vencimento de Contratos



#### 4. Receita de Locação Projetada.

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



Eventos considerados: **a) maio/17** —Aluguel inadimplido em abril/2017 recebido em maio/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>
03/04/2017	109,99	109,99	109,99	109,99	109,99	85	9.349,15
04/04/2017	109,99	110,00	109,99	110,00	109,99	45	4.949,55
05/04/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	3	330,00
06/04/2017	110,00	110,00	103,05	110,00	107,41	105	11.278,05
07/04/2017	109,98	110,00	107,00	110,00	109,86	24	2.636,64
10/04/2017	109,99	110,00	109,99	110,00	109,99	27	2.969,73
11/04/2017	103,53	103,53	103,53	103,53	103,53	1	103,53
12/04/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	30	3.300,00
13/04/2017	109,00	109,00	109,00	109,00	109,00	12	1.308,00
17/04/2017	108,99	110,10	108,99	110,10	109,72	190	20.846,80
18/04/2017	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	23	2.461,00
19/04/2017	104,94	104,94	104,94	104,94	104,94	5	524,70
24/04/2017	106,00	110,10	105,03	110,10	105,85	273	28.897,05
26/04/2017	110,09	110,09	110,09	110,09	110,09	14	1.541,26
28/04/2017	108,00	108,00	107,99	107,99	107,99	6	647,94

## 6. Informações Contábeis – Posição em 30-04-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.637.963,59

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,1435

Varição na quota no mês: -0,01%

Varição da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,18%

## 7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28/04/2017

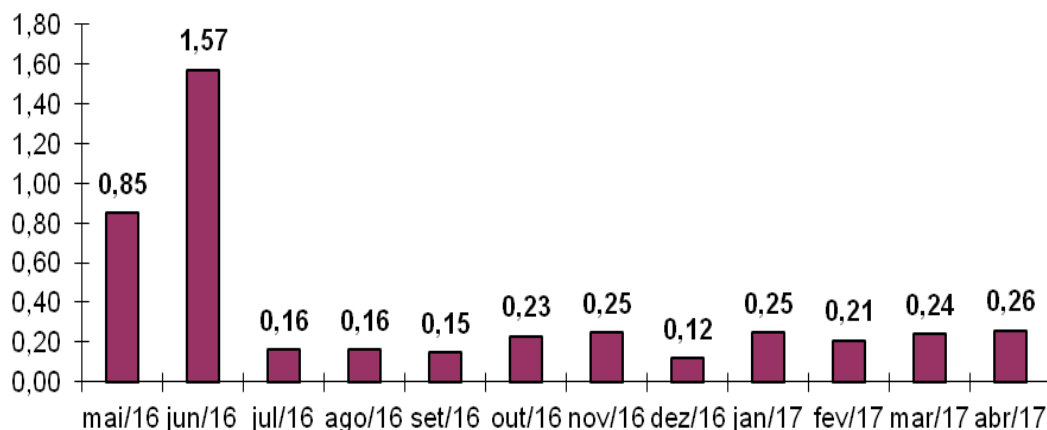
Data de Pagamento: 17/05/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,26

Período de referência: abril/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 30 de abril de 2017 é de R\$ 1.132.553,70 mil conforme planilha abaixo:

<b>Saldo em Dezembro/2016</b>	<b>Total</b> <u>935.509,03</u>
- Receita de aluguel	1.507.697,53
- Receita de Aplicação Financeira	38.601,62
- Receita de multa e juros	16.098,11
- Distribuição de rendimentos	-411.911,74
- Condomínio de unidades não locadas	-665.896,02
- Despesa de IPTU	-156.852,06
- Taxa de Administração	-74.166,53
- Despesas de advogados	-10.240,24
- Despesas tributárias	-9.147,49
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Taxa de custódia Bradesco	-8.205,46
- Despesas de auditoria	-7.673,23
- Despesas com Taxa CVM	-7.668,48
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-4.406,38
- Taxa Ambima	-424,00
<b>Saldo em 30/04/2017</b>	<b>1.132.553,70</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	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
<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	Inadimplencia Mês	Pagamento	Saldo Atual
R\$ 107.280,13	R\$ 85.954,85	R\$ 53.640,07	R\$ 139.594,91

A Inadimplência acima representa 23,87% da receita total de abril/17.

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.