

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

São Paulo, 08 de junho 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 empresa que estava interessada na locação de meio andar 273m² desistiu da locação.

Prospecção

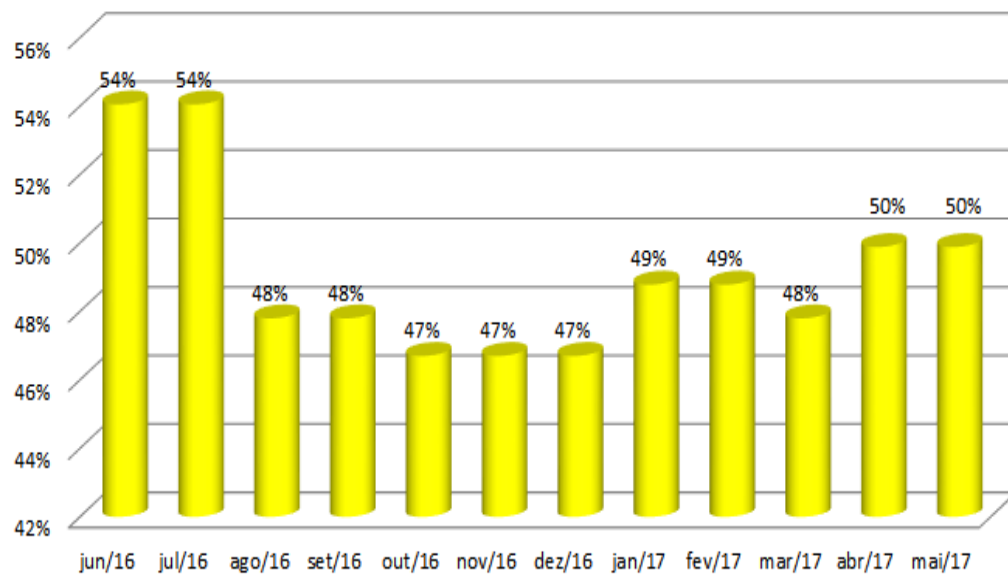
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às 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
22/05/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
09/05/2017	Não informado	6.000,00	Em análise preliminar
26/04/2017	Não informado	300,00	Em análise preliminar
05/04/2017	Não informado	2.000,00	Declinaram da locação

Ocupação:

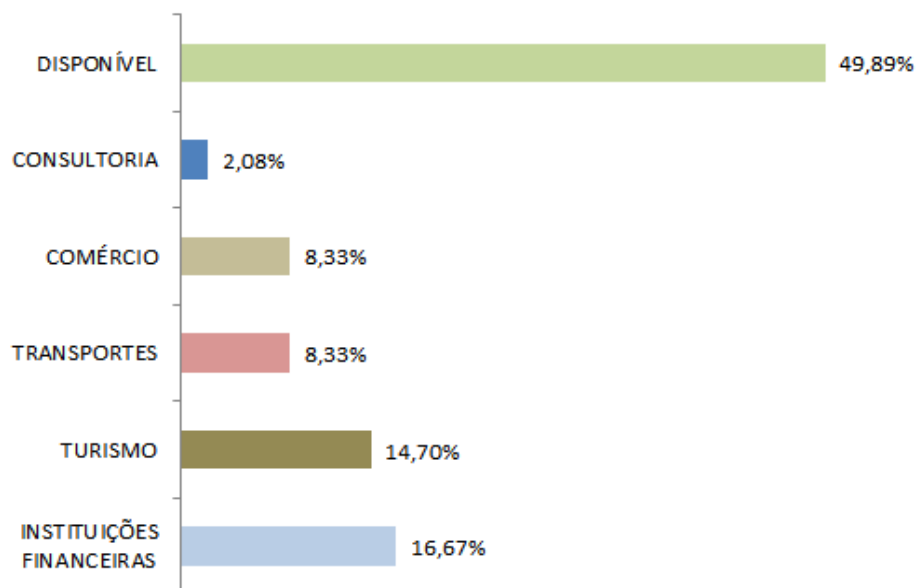
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/05/2017</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19°	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21°	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22°	546,00	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
<u>Área Total para locação</u>		6.537,00	6.537,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			49,88%	
Ocupação			50,12%	

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

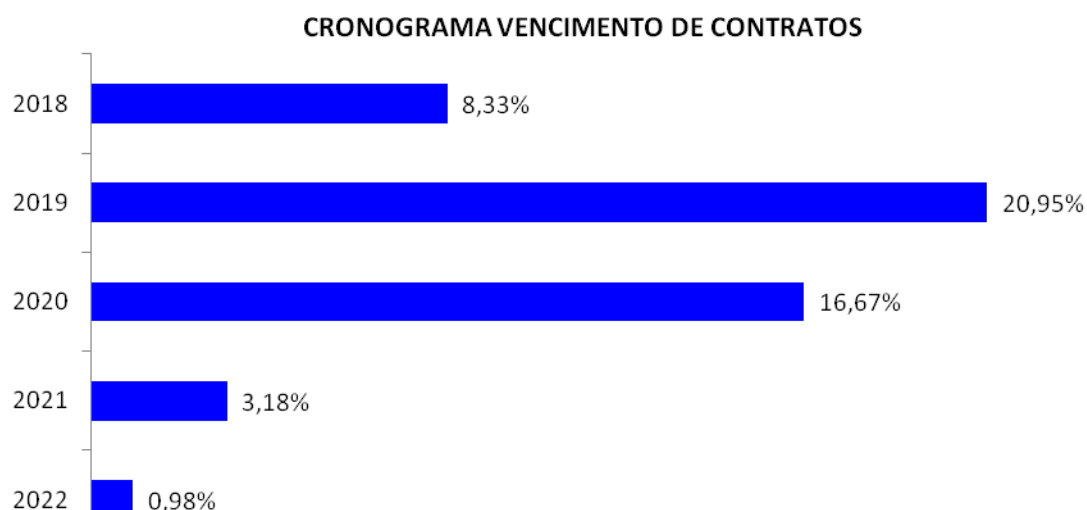


2. Ocupação por Segmento em maio/2017:

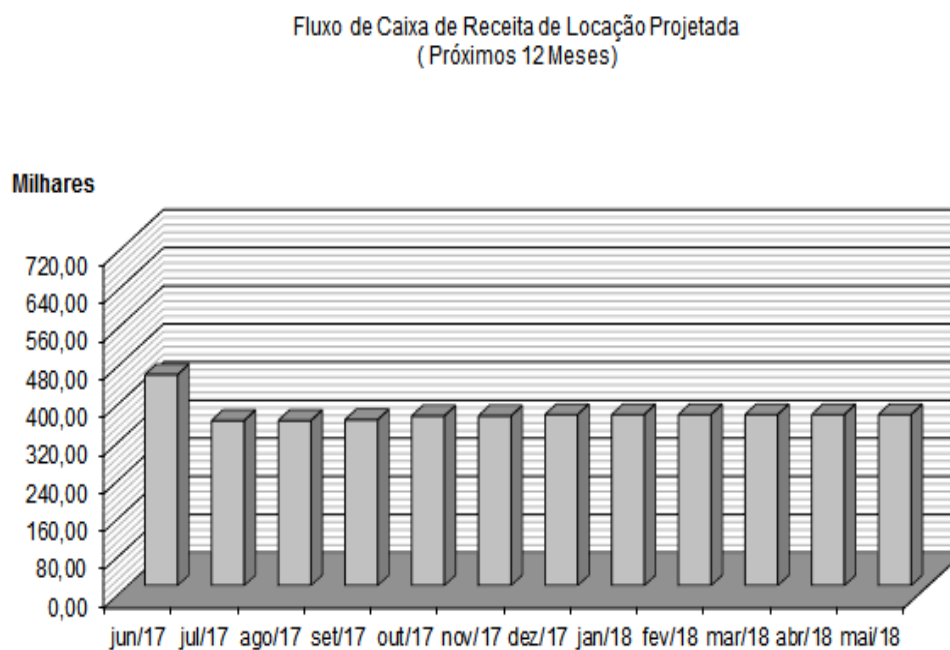
EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE - MAIO 2017



3. Cronograma de Vencimento de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.



Eventos considerados: **a) maio/17** —Aluguel inadimplido em maio/2017 recebido no início de junho/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>
05/05/2017	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	58	6.264,00
08/05/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	219	24.090,00
12/05/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	16	1.760,00
15/05/2017	110,01	110,01	110,00	110,00	110,00	20	2.200,00
18/05/2017	105,00	105,00	99,50	99,50	100,54	258	25.939,32
19/05/2017	104,99	114,00	104,99	114,00	107,65	47	5.059,55
25/05/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	10	1.100,00
26/05/2017	107,00	112,99	107,00	112,99	107,19	31	3.322,89
30/05/2017	107,01	108,30	107,01	108,30	107,09	29	3.105,61
31/05/2017	108,49	113,00	108,49	113,00	109,81	129	14.165,49

6. Informações Contábeis – Posição em 31-05-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.601.149,95

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,0710

Variação na quota no mês: -0,05%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,12%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação "com" direito a rendimento): 31/05/2017

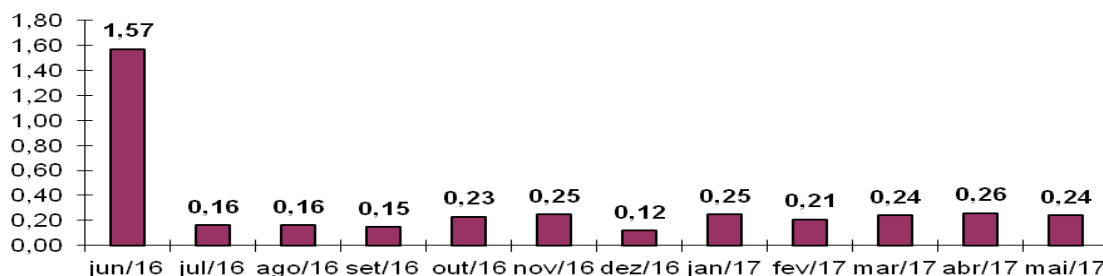
Data de Pagamento: 20/06/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,24

Período de referência: maio/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 maio de 2017 é de R\$ 1.073.097,70 conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2016	935.509,03
- Receita de aluguel	1.825.109,39
- Receita de Aplicação Financeira	44.400,27
- Receita de multa e juros	33.079,59
- Distribuição de rendimentos	-543.987,43
- Condomínio de unidades não locadas	-840.717,17
- Despesa de IPTU	-215.194,61
- Taxa de Administração	-94.364,75
- Despesas de advogados	-12.240,24
- Taxa de custódia Bradesco	-10.175,18
- Despesas tributárias	-9.296,08
- Despesas como comissão	-8.849,40
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Despesas de auditoria	-7.673,23
- Despesas com Taxa CVM	-7.668,48
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-5.649,05
- Taxa Ambima	-424,00
Saldo em 31/05/2017	1.073.097,70

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
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\$ 96.300,00	R\$ 107.280,13	R\$ 96.300,00

A inadimplência mencionada na tabela acima foi regularizada no início de junho/2017.

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.