

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

São Paulo, 10 de agosto 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

Iniciamos uma negociação com empresa interessada na locação de 5.000 m² de área que estão distribuídas no Edifício. A proposta comercial foi encaminhada e estamos aguardando o retorno da empresa.

A negociação com empresa interessada na locação de 2.600m² de área localizada no Edifício continua em andamento, até o momento, não houve avanço nas negociações.

Prospecção

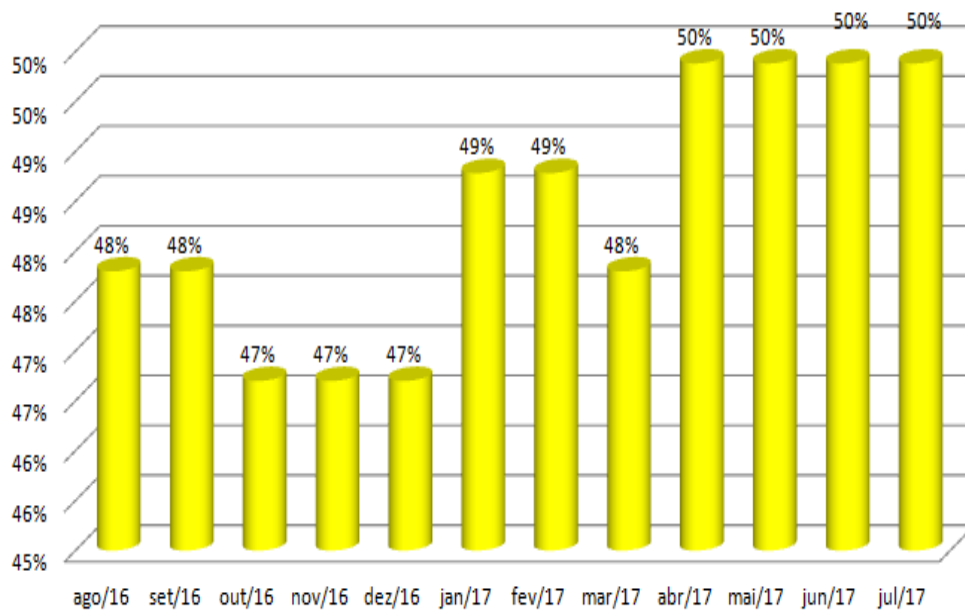
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às 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
25/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
24/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
07/07/2017	Não informado	2.730,00	Aguardando retorno da proposta enviada.
04/07/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
19/06/2017	Não informado	200,00	Em análise preliminar
19/06/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
14/06/2017	Não informado	5.000,00	Em análise preliminar
08/06/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
26/04/2017	Não informado	300,00	Continua em análise

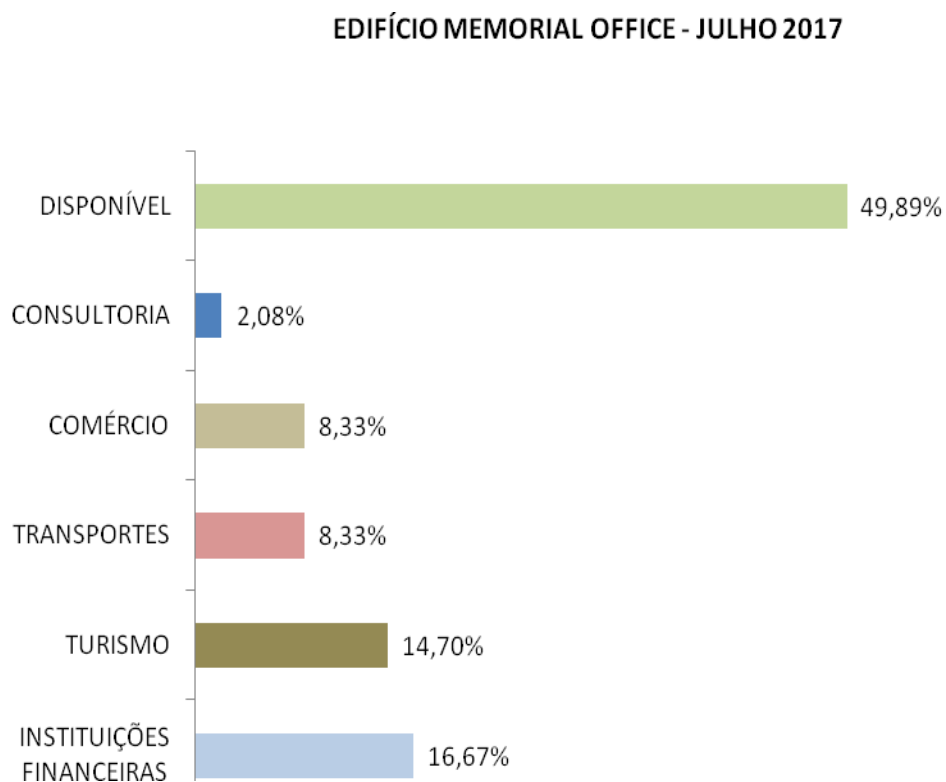
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/07/2017</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
Área Total para locação		6.537,00	6.537,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			49,88%	
Ocupação			50,12%	

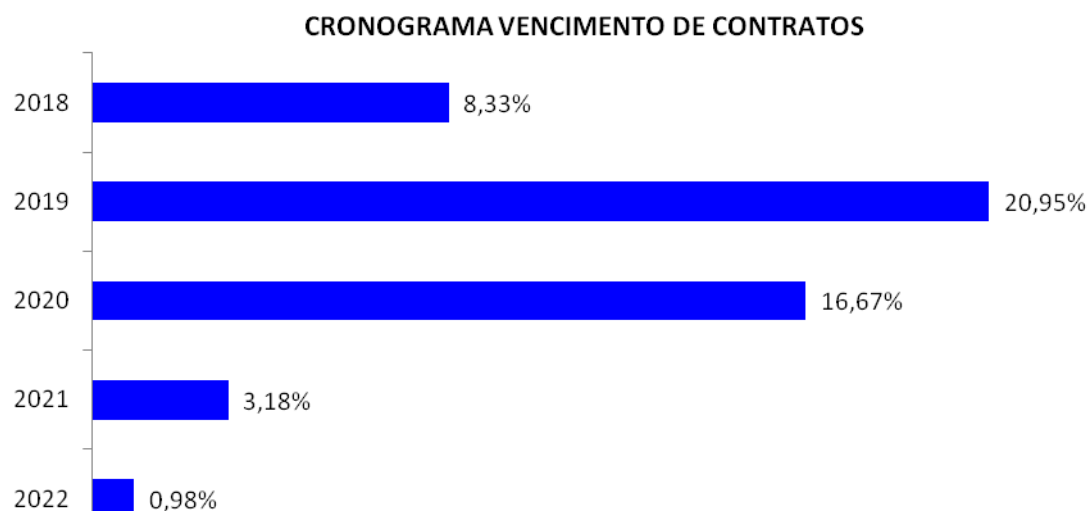
**Taxa de Vacância
(últimos 12 meses)**



2. Ocupação por Segmento em julho/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) ago/17** —Aluguel inadimplido a ser regularizado em agosto/17 (veja item 11 – Inadimplência abaixo); 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>Preção</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
04/07/2017	106,50	107,00	106,50	107,00	106,61	42	4.477,62
05/07/2017	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	2	216,00
06/07/2017	106,50	106,50	106,50	106,50	106,50	22	2.343,00
07/07/2017	106,50	106,50	106,50	106,50	106,50	35	3.727,50
18/07/2017	106,52	106,52	106,51	106,51	106,51	15	1.597,65
19/07/2017	110,00	110,00	108,00	108,00	109,90	41	4.505,90
20/07/2017	108,50	109,50	106,51	109,50	106,99	63	6.740,37
21/07/2017	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	1	114,88
27/07/2017	108,00	108,01	108,00	108,01	108,00	268	28.944,00
28/07/2017	108,01	108,01	107,70	107,70	107,71	99	10.663,29
31/07/2017	107,70	107,70	107,70	107,70	107,70	169	18.201,30

6. Informações Contábeis – Posição em 31-07-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.525.064,13

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,9212

Varição na quota no mês: -0,02%

Varição da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,15%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/07/2017

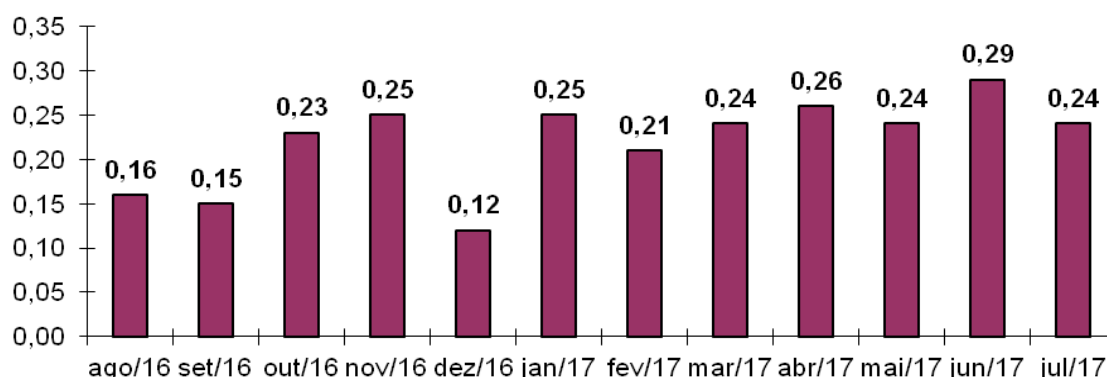
Data de Pagamento: 18/08/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,24

Período de referência: julho/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 julho de 2017 é de R\$ 1.098.641,19 conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2016	935.509,03
<hr/>	
- Receita de aluguel	2.614.309,13
- Receita de Aplicação Financeira	64.591,09
- Receita de multa e juros	36.130,38
- Distribuição de rendimentos	-813.103,85
- Condomínio de unidades não locadas	-1.185.713,24
- Despesa de IPTU	-309.588,47
- Taxa de Administração	-128.013,94
- Despesas de conservação de bens	-33.400,00
- Taxa de custódia Bradesco	-14.105,47
- Despesas tributárias	-12.281,65
- Despesas de advogados	-12.240,24
- Despesas com Taxa CVM	-11.024,64
- Despesas como comissão	-8.849,40
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Despesas de auditoria	-7.673,23
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-6.295,35
- Taxa Ambima	-848,00
Saldo em 31/07/2017	1.098.641,19

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 Reclassificado	Inadimplencia Mês	Pagamento	Saldo Atual
R\$ 128.614,78	-	R\$ 96.300,00	R\$ 32.314,78

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.