

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

São Paulo, 09 de outubro 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 propósito das empresas interessadas na locação de 5.078,60m<sup>2</sup> e 2.730 m<sup>2</sup> de áreas informamos que as mesmas não manifestaram se pretendem continuar ou declinar das negociações para locação de tais andares, por esta razão, os processos estão estagnados.

A negociação com empresa interessa na locação de 819m<sup>2</sup> de área continua em andamento. Enviamos uma contraproposta e estamos aguardando o retorno da empresa.

Iniciamos negociação com empresa interessada na locação de 273m<sup>2</sup> de área. As condições comerciais já foram acertadas e a empresa já solicitou a minuta do contrato para análise. A locação somente será efetivada quando da formalização do contrato.

### Prospecção

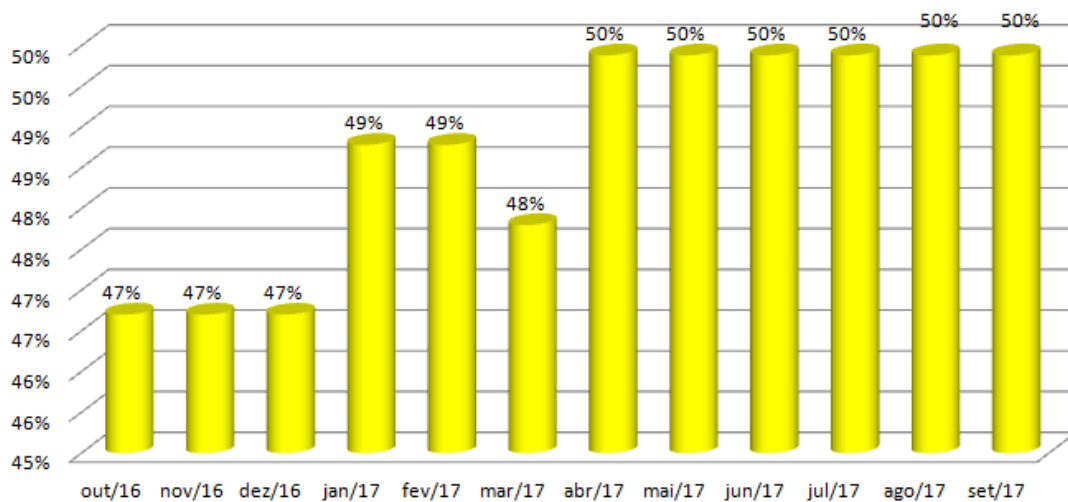
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às 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
01/09/2017	Não informado	273,00	Em análise de minuta contratual
01/09/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
15/08/2017	Não informado	819,00	Proposta encaminhada aguardando retorno
25/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
24/07/2017	Não informado	129,00	Declinaram da locação
07/07/2017	Não informado	2.730,00	Proposta encaminhada aguardando retorno
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	Declinaram da locação
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	Em análise preliminar

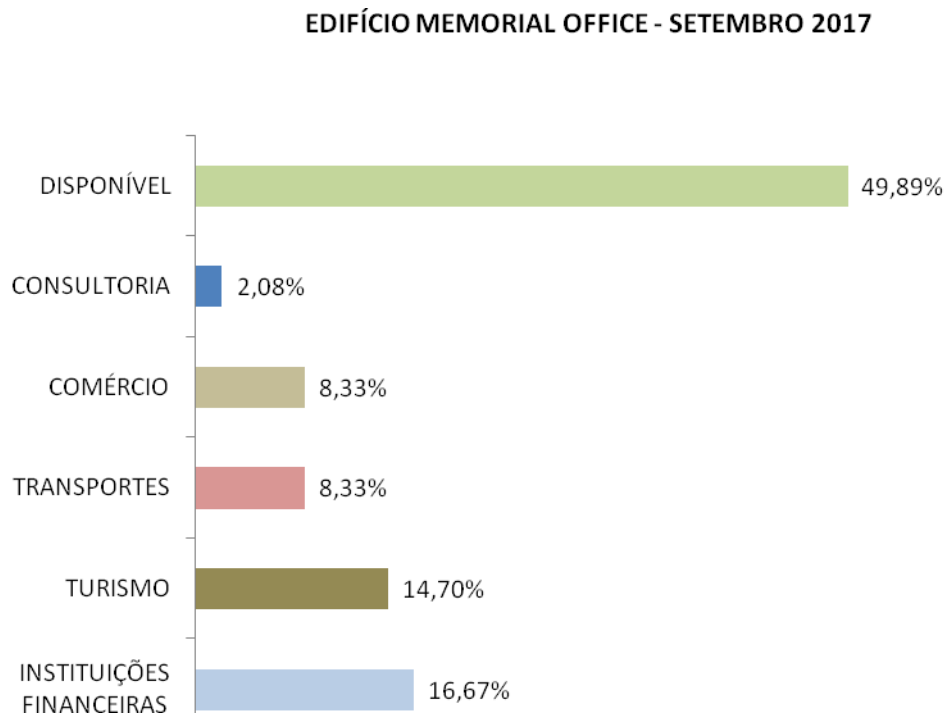
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/09/2017</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
<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>	

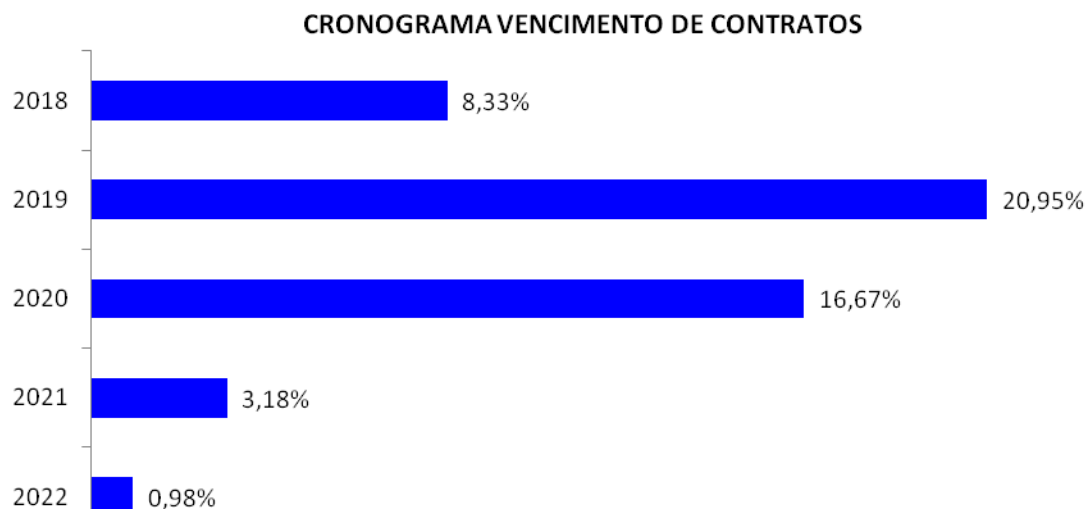
**Taxa de Vacância  
( últimos 12 meses )**



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

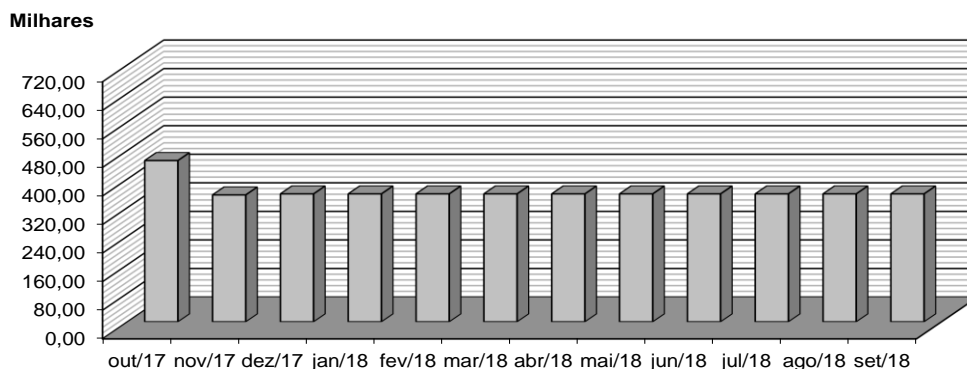


## 3. Cronograma de Vencimento de Contratos



#### 4. Receita de Locação Projetada.

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



a) out/17 – Aluguel Inadimplido em set/217 devidamente recebido em 05/10/2017.

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>
05/09/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	20	2.200,00
06/09/2017	104,31	104,31	103,86	103,86	104,18	137	14.272,66
08/09/2017	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	20	2.120,00
11/09/2017	109,98	110,00	109,98	110,00	109,99	2	219,98
12/09/2017	109,98	111,00	109,98	111,00	110,06	131	14.417,86
13/09/2017	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	127	14.224,00
14/09/2017	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	10	1.150,00
15/09/2017	115,00	115,00	114,00	114,00	114,02	34	3.876,68
18/09/2017	109,20	109,20	109,20	109,20	109,20	71	7.753,20
19/09/2017	108,51	108,51	108,51	108,51	108,51	8	868,08
22/09/2017	114,00	114,00	114,00	114,00	114,00	1	114,00
25/09/2017	108,51	108,51	108,51	108,51	108,51	13	1.410,63
29/09/2017	111,50	111,50	111,50	111,50	111,50	11	1.226,50

## 6. Informações Contábeis – Posição em 30-09-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.504.336,43

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,8804

Varição na quota no mês: -0,01%

Varição da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,16%

## 7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/09/2017

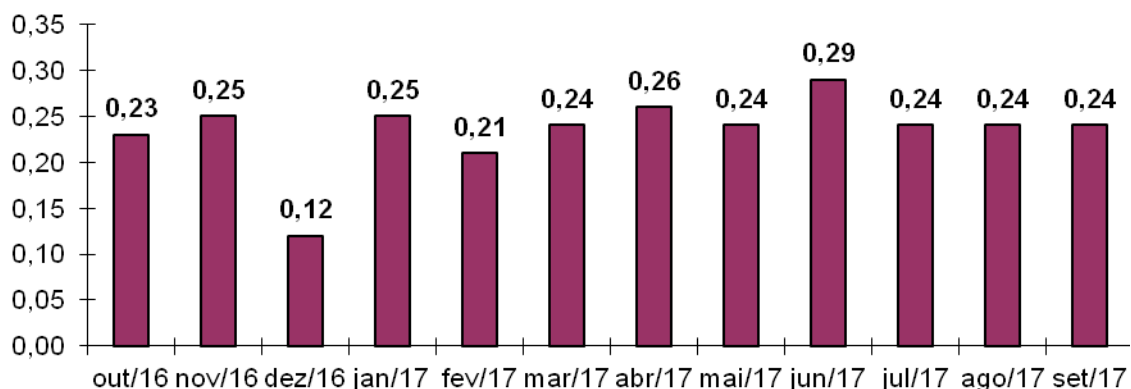
Data de Pagamento: 19/10/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,24

Período de referência: setembro/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 setembro de 2017 é de R\$ 984.141,52 conforme planilha abaixo:

	<b>Total</b>
<b>Saldo em Dezembro/2016</b>	<u>935.509,03</u>
- Receita de aluguel	3.245.352,30
- Receita de Aplicação Financeira	79.540,30
- Receita de multa e juros	38.392,41
- Distribuição de rendimentos	-1.056.741,06
- Condomínio de unidades não locadas	-1.530.854,75
- Despesa de IPTU	-433.378,31
- Taxa de Administração	-162.891,95
- Despesas de conservação de bens	-33.400,00
- Taxa de custódia Bradesco	-18.027,75
- Despesas tributárias	-15.132,43
- Despesas de auditoria	-14.923,23
- 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
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-7.155,80
- Taxa Ambima	-1.272,00
<b>Saldo em 30/09/2017</b>	<b>984.141,52</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.

<b>ATIVOS (Propriedades para Investimentos)</b>	<b>Valor de Mercado em 2016</b>	<b>Retrofit cj. 129° do 7° pavimento</b>	<b>Total</b>
Terreno	13.209.000,00		13.209.000,00
Edifício Memorial Office	52.987.000,00	76.725,04	53.063.725,04
<b>TOTAL</b>	<b>66.196.000,00</b>		<b>66.272.725,04</b>

## 10. Lista de Prestadores de Serviços.

<b>Nome</b>	<b>CNPJ.</b>	<b>Serviço Prestado</b>	<b>Periodicidade</b>
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

<b>Saldo Anterior</b>	<b>Inadimplencia Mês</b>	<b>Pagamento</b>	<b>Saldo Atual</b>
R\$ 32.314,78		R\$ 32.314,78	R\$ -

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.