

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

São Paulo, 10 de novembro 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 5.078,60m² e 2.730 m² 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 empresa que estava interessa na locação de 819m² de área declinou da locação. A empresa está instalada em outro imóvel e decidiu renovar o contrato de locação.

Concluimos a locação com a empresa interessada na locação de 273m² de área que integra os conjuntos 211 e 212 localizados no 27º pavimento do Edifício. O contrato possui vigência de 2 (dois) anos iniciando-se em 15 de outubro de 2017.

Prospecção

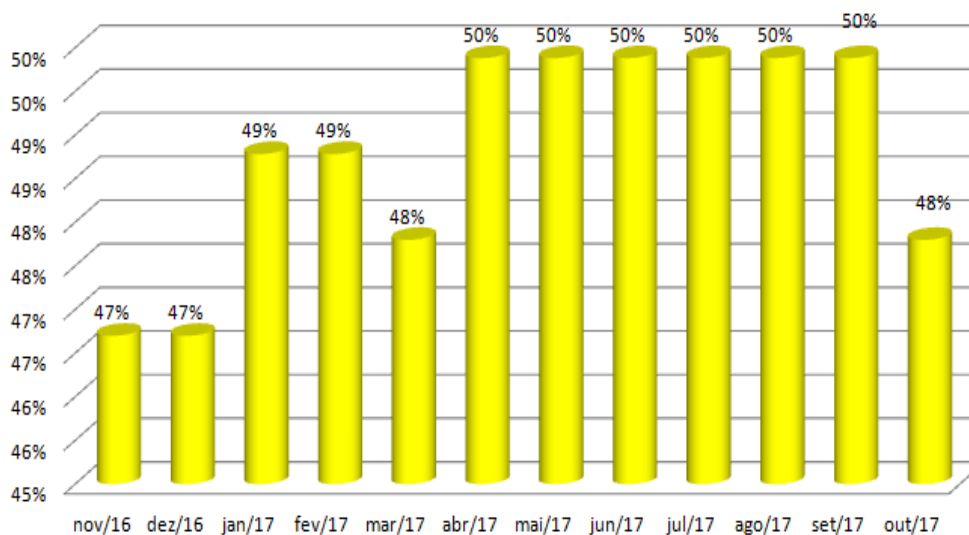
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às 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
27/10/2017	Não informado	1.000,00	Em análise preliminar
26/10/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
23/10/2017	Não informado	288,00	Proposta encaminhada.
19/10/2017	Não informado	144,00	Em análise preliminar
16/10/2017	Não informado	273,00	Formalização do contrato.
13/10/2017	Não informado	144,00	Em análise preliminar
01/09/2017	Não informado	546,00	Declinou da locação.
15/08/2017	Não informado	819,00	Declinou da locação.
25/07/2017	Não informado	129,00	Em análise preliminar
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
08/06/2017	Não informado	546,00	Em análise preliminar
26/04/2017	Não informado	300,00	Declinou da locação.

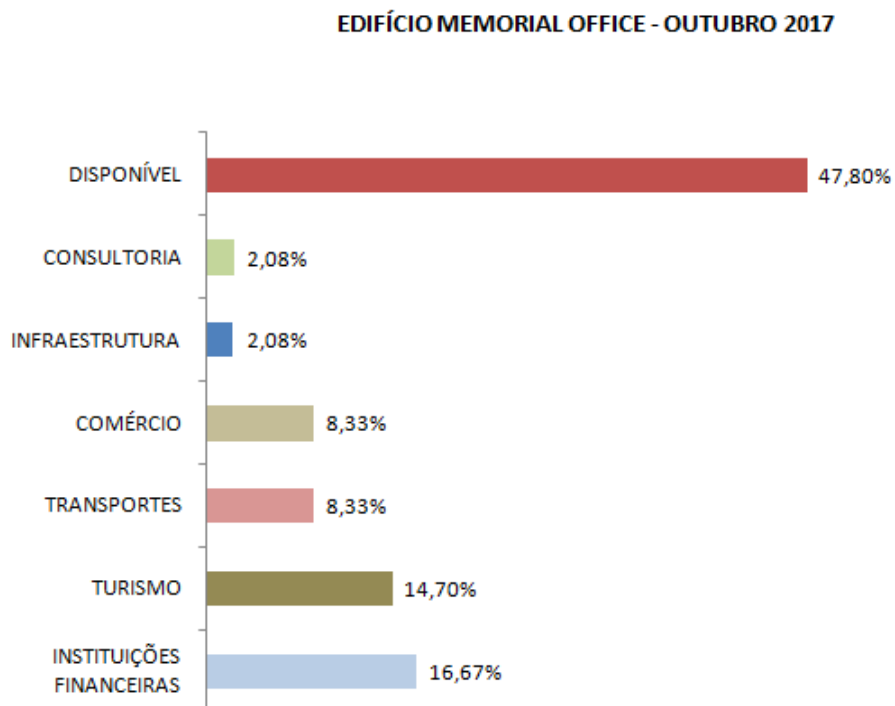
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/10/2017</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
213 a 214	27° (metade)	273,00	273,00	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>		6.264,00	6.264,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			47,80%	
Ocupação			52,20%	

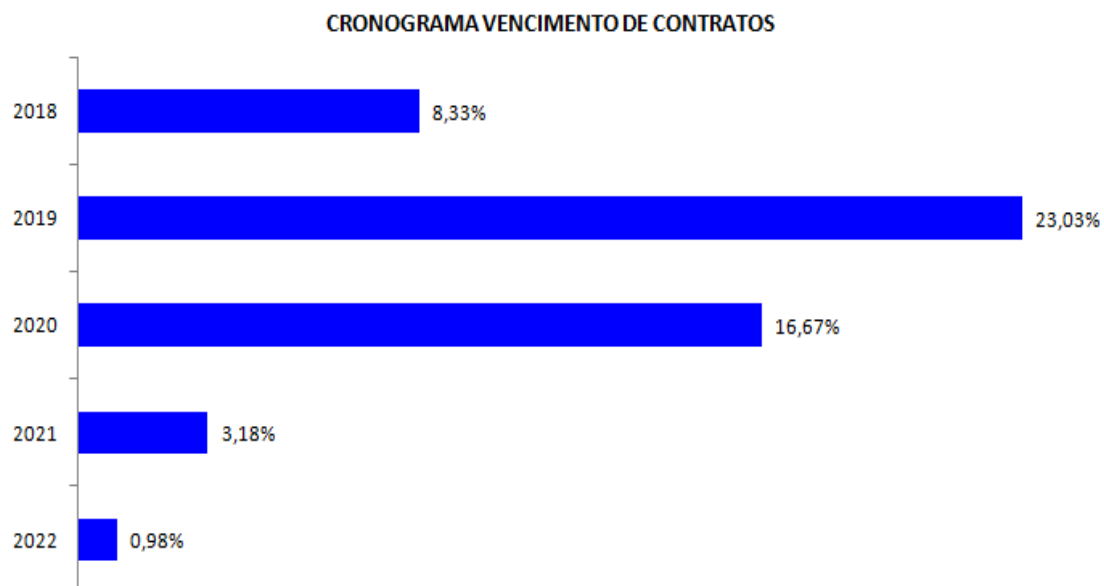
**Taxa de Vacância
(últimos 12 meses)**



2. Ocupação por Segmento em outubro/2017:

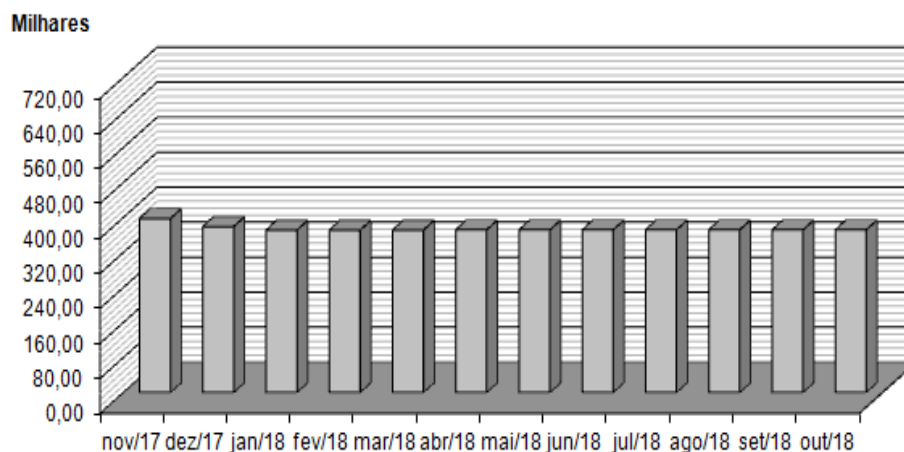


3. Cronograma de Vencimento de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.

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



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>
04/10/2017	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	7,00	784,00
05/10/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	4,00	440,00
09/10/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	48,00	5.280,00
11/10/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	29,00	3.190,00
13/10/2017	108,80	108,80	108,52	108,52	108,66	4,00	434,64
17/10/2017	108,00	108,00	107,36	107,36	107,65	15,00	1.614,75
20/10/2017	112,29	112,30	112,29	112,30	112,29	16,00	1.796,64
27/10/2017	107,42	107,42	107,05	107,05	107,35	173,00	18.571,55
31/10/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	4,00	440,00

6. Informações Contábeis – Posição em 31-10-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.443.263,57

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,7602

Variação na quota no mês: -0,09%

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

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/10/2017

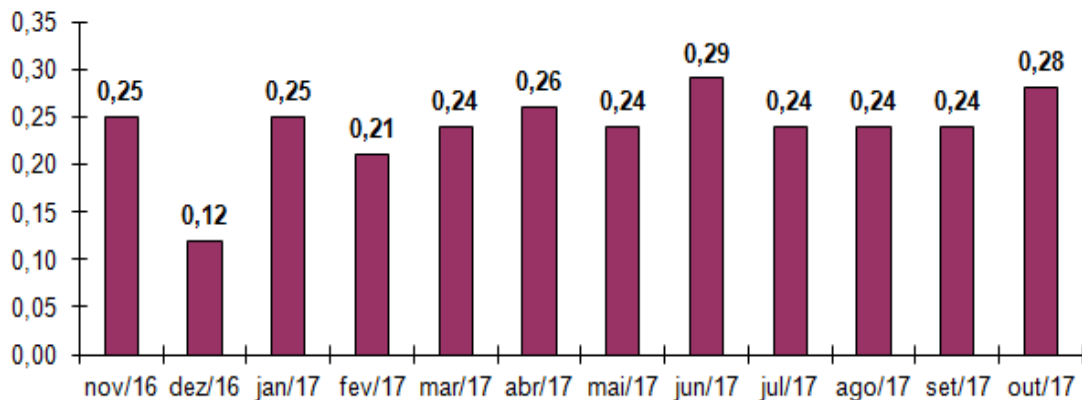
Data de Pagamento: 17/11/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,28

Período de referência: outubro/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 outubro de 2017 é de R\$ 1.045.466,63 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2016	935.509,03
- Receita de aluguel	3.664.864,17
- Receita de Aplicação Financeira	86.055,99
- Receita de multa e juros	38.392,41
- Condomínio de unidades não locadas	-1.703.292,41
- Distribuição de rendimentos	-1.178.520,84
- Despesa de IPTU	-475.975,13
- Taxa de Administração	-180.668,28
- Despesas de conservação de bens	-33.400,00
- Taxa de custódia Bradesco	-19.995,92
- Despesas tributárias	-15.985,64
- Despesas com Taxa CVM	-15.336,96
- Despesas de auditoria	-14.923,23
- Despesas de advogados	-12.390,24
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-9.559,96
- Despesas como comissão	-8.849,40
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Taxa Ambima	-1.696,00
Saldo em 31/10/2017	1.045.466,63

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 2016	Retrofit cj. 129° do 7° pavimento	Total
Terreno	13.209.000,00		13.209.000,00
Edifício Memorial Office	52.987.000,00	76.725,04	53.063.725,04
TOTAL	66.196.000,00		66.272.725,04

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\$ 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.