

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

São Paulo, 10 de janeiro de 2018.

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 das 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.

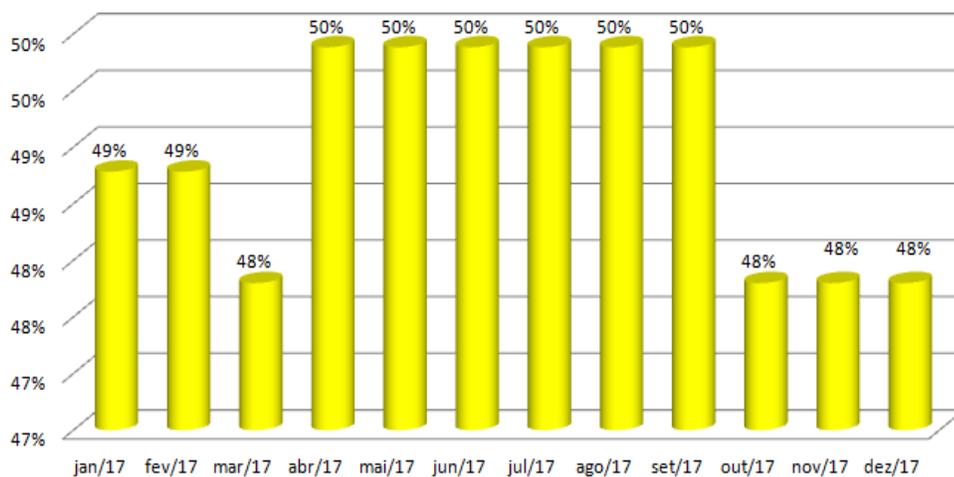
1. Processo de Locação e Desocupação:

Em dezembro não tivemos propostas para locação do imóvel. As propostas enviadas nos meses anteriores não evoluíram.

Ocupação:

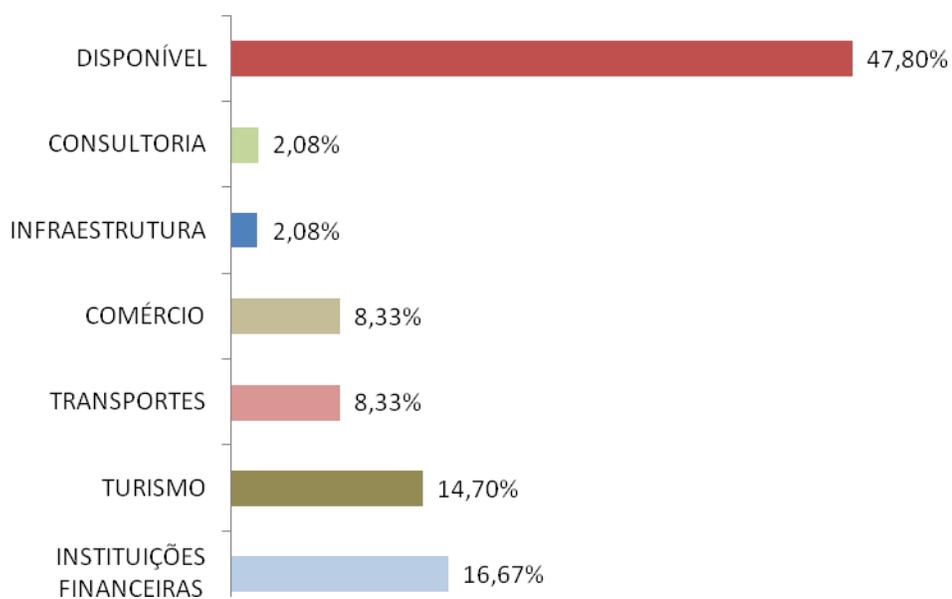
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/12/2017</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7º	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21º	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22º	546,00	546,00	Disponível
171 e 174	23º (metade)	258,00	258,00	Disponível
213 a 214	27º (metade)	273,00	273,00	Disponível
223 e 224	28º (metade)	273,00	273,00	Disponível
231 a 234	29º	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)**



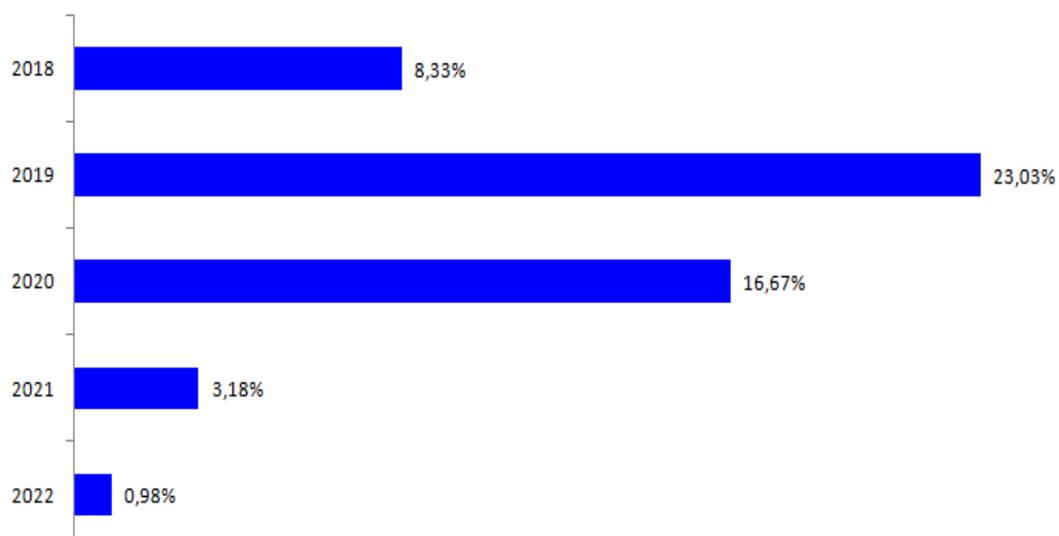
2. Ocupação por Segmento em dezembro/2017:

EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE



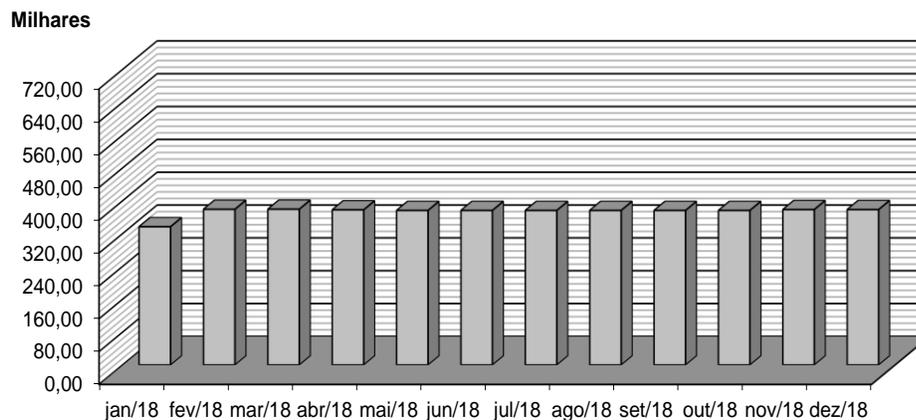
3. Cronograma de Vencimento de Contratos

CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS



4. Receita de Locação Projetada.

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



a) jan/18 – Aluguel previsto para recebimento em jan/18 foi antecipado e recebido em dez/17.

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>
04/12/2017	115,00	115,00	107,50	107,50	112,50	60	6.750,00
05/12/2017	107,03	107,03	107,03	107,03	107,03	2	214,06
06/12/2017	107,01	110,63	107,00	110,63	107,01	247	26.431,47
07/12/2017	107,00	108,00	107,00	107,00	107,19	78	8.360,82
11/12/2017	107,01	107,51	107,00	107,50	107,31	127	13.628,37
18/12/2017	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	3	321,00
19/12/2017	106,65	106,65	106,50	106,50	106,55	3	319,65
20/12/2017	106,03	106,99	106,03	106,99	106,44	53	5.641,32
27/12/2017	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	7	742,14
28/12/2017	106,99	109,99	106,99	109,99	107,11	24	2.570,64

6. Informações Contábeis – Posição em 31-12-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 66.856.019,68

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,6042

Variação na quota no mês: -0,89%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: -0,54%

Em dezembro/17 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliação ao seu Valor Justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou -0,89%. O impacto do Ajuste ao Valor Justo representou uma variação de -0,84% no valor patrimonial da quota, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de -0,05%.

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/12/2017

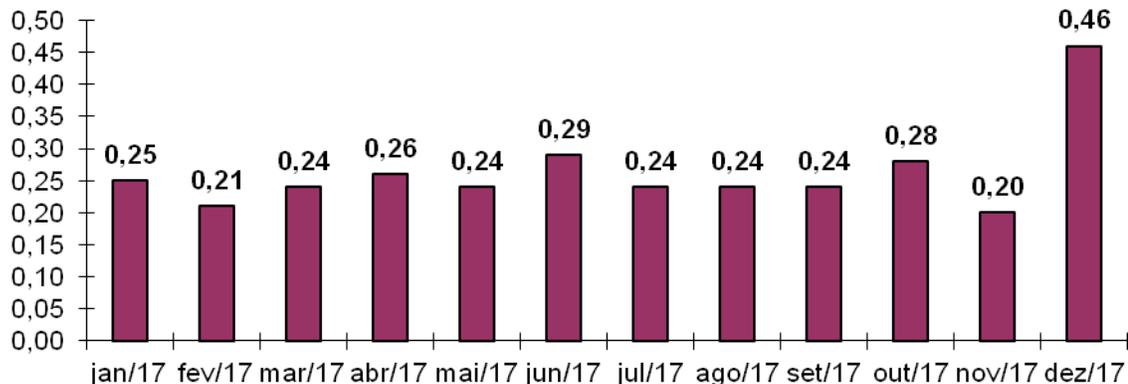
Data de Pagamento: 17/01/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,46

Período de referência: dezembro/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)



No mês de dezembro ajustamos o rendimento a distribuir para atingir o mínimo de 95% do resultado do semestre exigido pela regulamentação.

8. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 1.128.410,82 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2016	Total
	935.509,03
- Receita de aluguel	4.459.327,42
- Receita de Aplicação Financeira	97.062,16
- Receita de multa e juros	38.392,41
- Condomínio de unidades não locadas	-2.037.779,28
- Distribuição de rendimentos	-1.422.224,68
- Despesa de IPTU	-521.758,84
- Taxa de Administração	-216.924,74
- Despesas de conservação de bens	-33.400,00
- Taxa de custódia Bradesco	-23.933,81
- Despesas tributárias	-18.423,60
- Despesas com Taxa CVM	-15.336,96
- Despesas de auditoria	-14.923,23
- Despesas como comissão	-14.404,95
- Despesas de advogados	-12.390,24
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-9.983,66
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-8.760,96
- Despesas de avaliação de ativos	-4.515,25
- Taxa Ambima	-2.120,00
(-) Investimento	-45.000,00
Saldo em 31/12/2017	1.128.410,82

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\$ 65.725.702,00 - base dezembro de 2017.

Imóveis	Valor de Mercado em 2016 R\$	Benfeitorias R\$	Varição (R\$)	Valor de Mercado em 2017 R\$
Terrenos	13.209.000,00		-3.059.759,29	10.149.240,71
Edificações	<u>52.987.000,00</u>	<u>90.000,00</u>	<u>2.499.461,29</u>	<u>55.576.461,29</u>
TOTAL R\$	66.196.000,00			65.725.702,00
Resultado por cota	130,31	0,18	-1,10	129,38

10. Inadimplência

Saldo Anterior	Inadimplencia Mês	Pagamento	Saldo Atual
R\$ 96.300,00	R\$ -	R\$ 96.300,00	R\$ -

11. 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

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.