

**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.

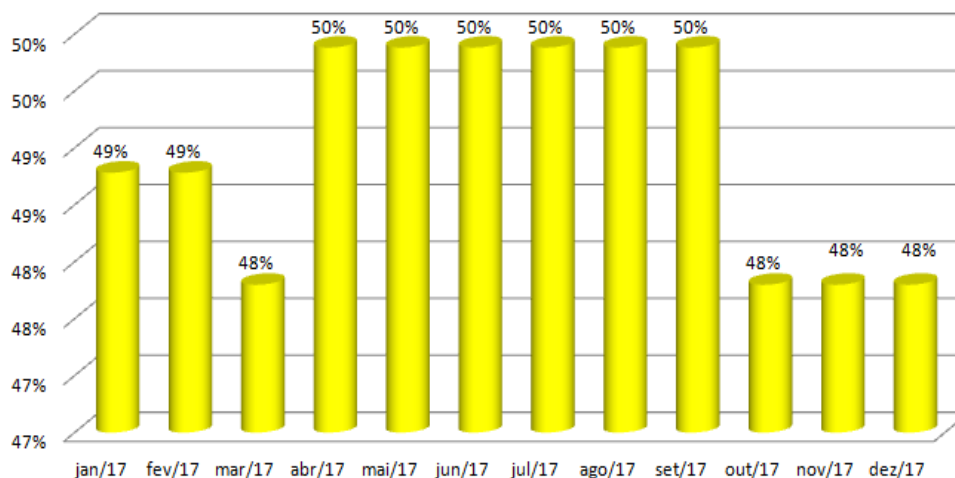
## 1. Processo de Locação e Desocupação:

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

Ocupação:

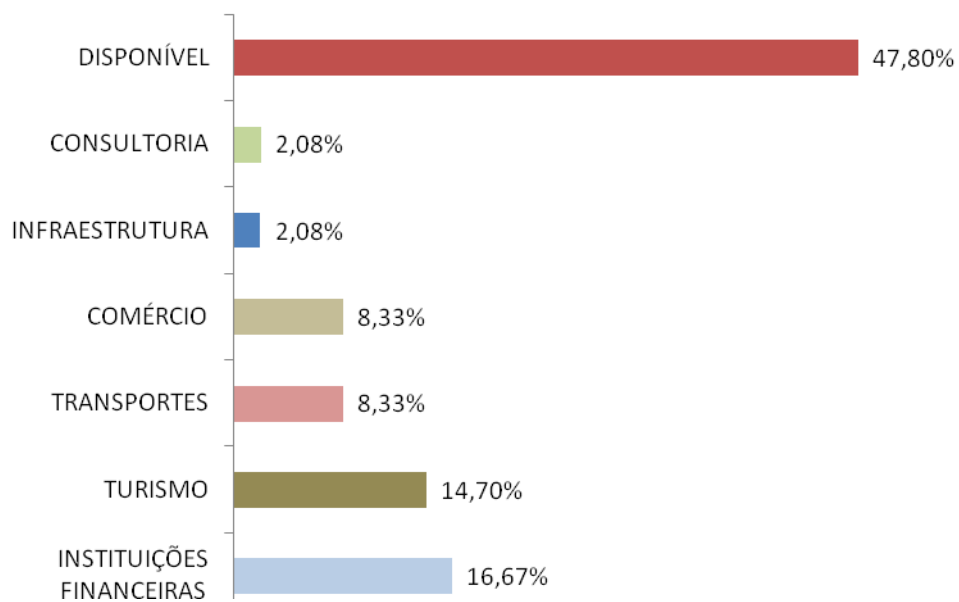
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/12/2017</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7º	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21º	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22º	546,00	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
<b><u>Área Total para locação</u></b>		6.264,00	6.264,00	
<b>Área total</b>			<b>13.105,00</b>	
<b>Vacância</b>			<b>47,80%</b>	
<b>Ocupação</b>			<b>52,20%</b>	

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



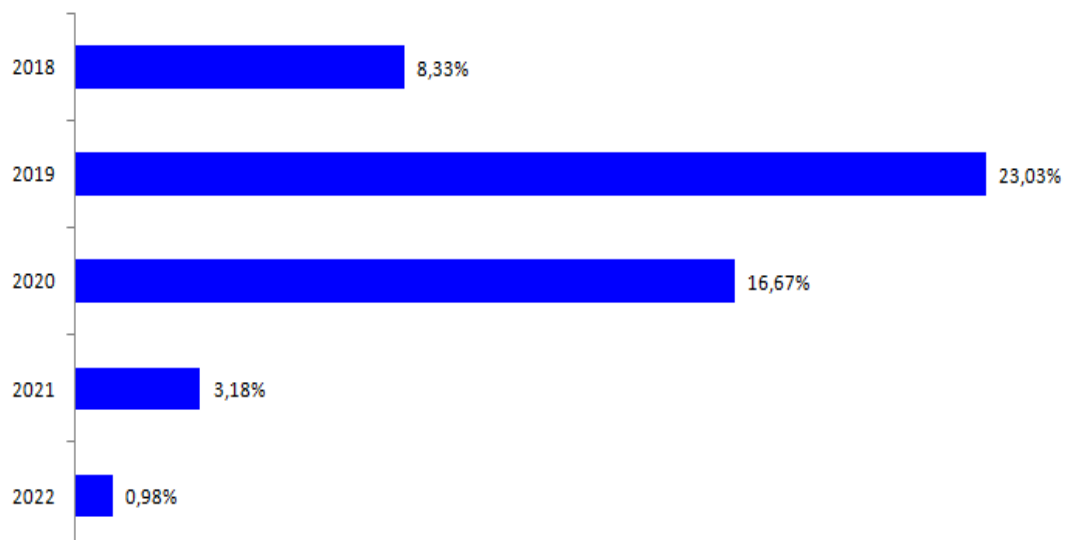
## 2. Ocupação por Segmento em dezembro/2017:

### EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE



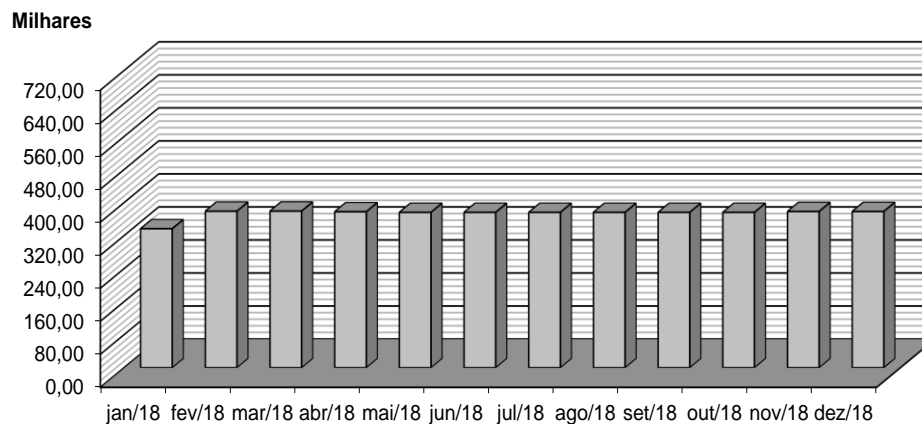
## 3. Cronograma de Vencimento de Contratos

### 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

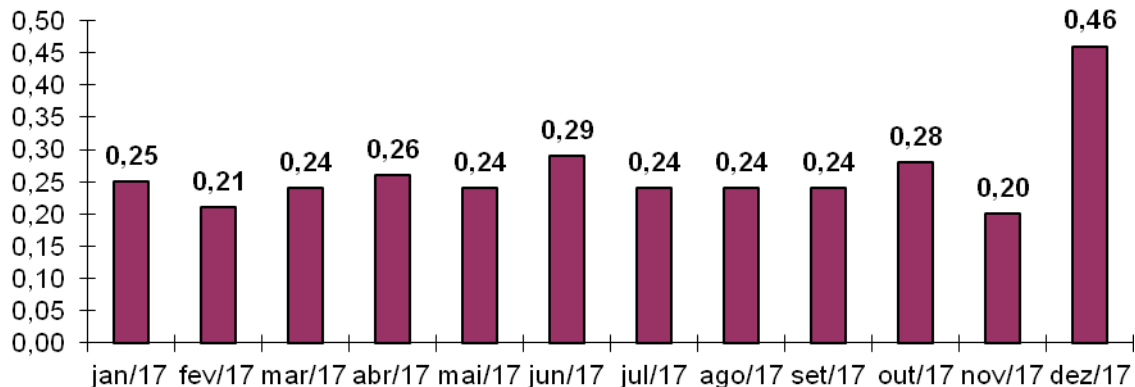
Data de Pagamento: 17/01/2018

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:

<b>Saldo em Dezembro/2016</b>	<b>Total</b>
	<b>935.509,03</b>
- 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
<b>Saldo em 31/12/2017</b>	<b>1.128.410,82</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\$ 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\$
<b>Terrenos</b>	13.209.000,00		-3.059.759,29	10.149.240,71
<b>Edificações</b>	<u>52.987.000,00</u>	<u>90.000,00</u>	<u>2.499.461,29</u>	<u>55.576.461,29</u>
<b>TOTAL R\$</b>	<b>66.196.000,00</b>			<b>65.725.702,00</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>130,31</b>	<b>0,18</b>	<b>-1,10</b>	<b>129,38</b>

## 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.