

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Fevereiro/2018

São Paulo, 09 de março 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:

Iniciamos negociação com empresa interessada na locação de um conjunto com área de 144m² localizado no 27º pavimento. As condições comerciais estão definidas, entretanto, estamos discutindo as demais para formalização do contrato.

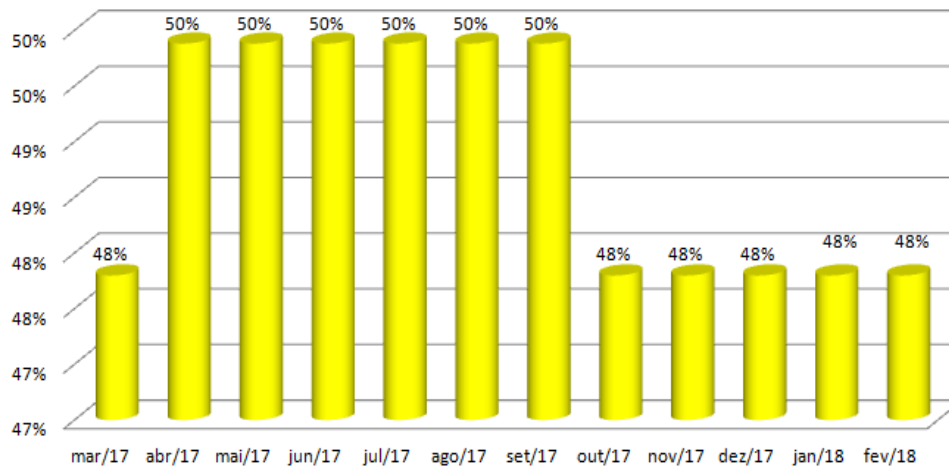
Prospecção

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:

Ocupação:

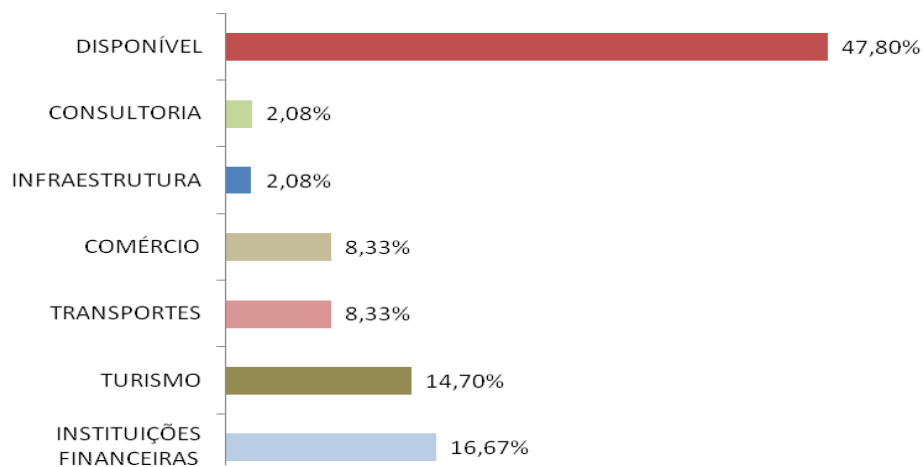
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 28/02/2018</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7º	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9º ao 13º	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19º	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21º	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22º	546,00	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)



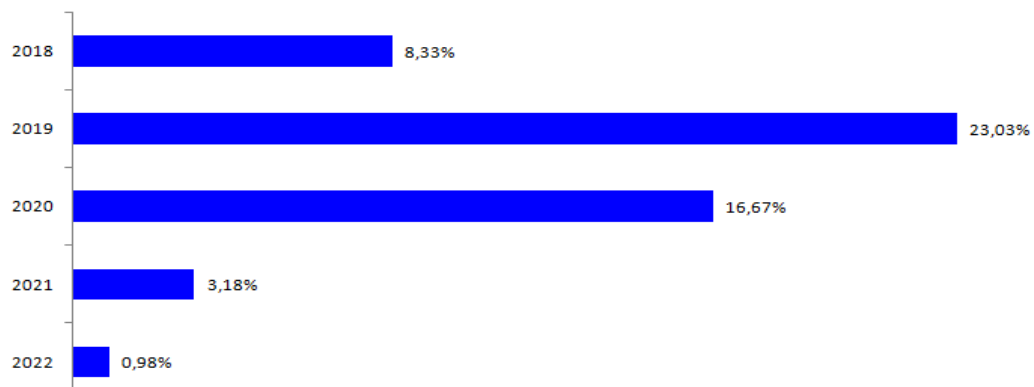
2. Ocupação por Segmento em fevereiro/2018:

EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE

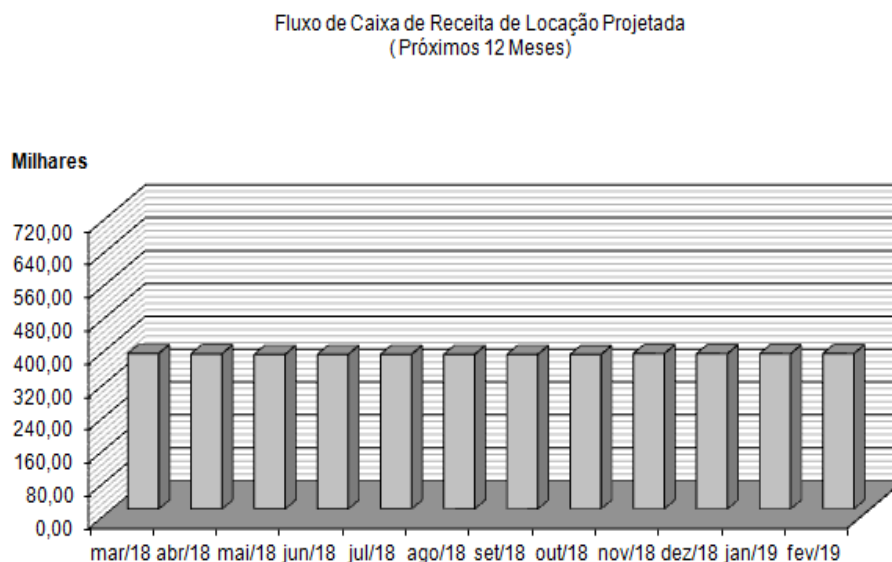


3. Cronograma de Vencimento de Contratos

CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS



4. Receita de Locação Projetada.



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>
05/02/2018	108,20	110,69	107,21	107,21	108,14	130	14.058,20
06/02/2018	108,82	115,00	108,82	115,00	114,95	146	16.782,70
08/02/2018	114,99	115,00	114,99	115,00	114,99	3	344,97
09/02/2018	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	32	3.584,00
14/02/2018	109,82	109,82	109,80	109,80	109,80	22	2.415,60
15/02/2018	114,99	119,49	114,99	119,49	117,20	110	12.892,00
16/02/2018	119,00	119,00	115,99	115,99	117,49	2	234,98
20/02/2018	115,99	116,00	115,99	115,99	115,99	8	927,92

6. Informações Contábeis – Posição em 28-02-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 66.918.077,93

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,7264

Variação na quota no mês: 0,00%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,20%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28/02/2018

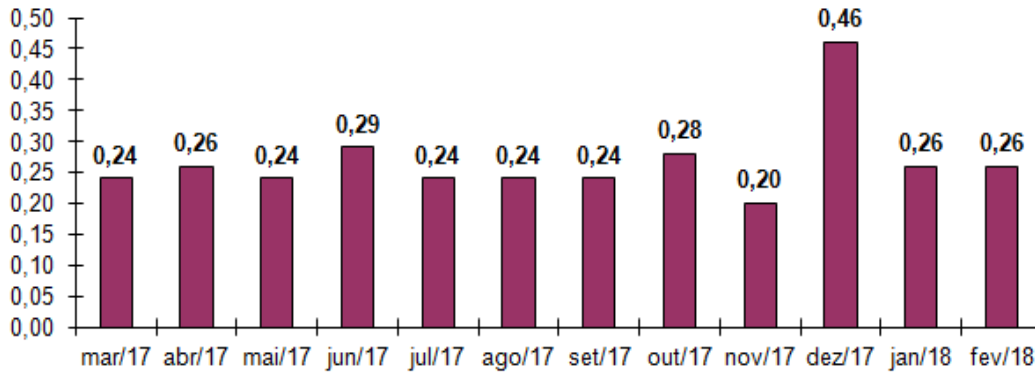
Data de Pagamento: 19/03/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,26

Período de referência: fevereiro/2018.

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 28 de fevereiro de 2018 é de R\$ 1.000.505,64 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2017	1.128.410,82
- Receita de aluguel	715.402,51
- Receita de Aplicação Financeira	11.540,37
- Distribuição de rendimentos	-365.588,94
- Condomínio de unidades não locadas	-314.813,67
- Despesa de IPTU	-59.517,14
- Taxa de Administração	-37.655,23
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Despesas de advogados	-8.000,00
- Despesas como comissão	-5.555,55
- Despesas com Taxa CVM	-3.759,23
- Taxa de custódia Bradesco	-3.431,62
- Despesas tributárias	-3.325,00
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-530,46
(-) Investimento	-43.506,43
Saldo em 28/02/2018	1.000.505,64

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	52.987.000,00	90.000,00	2.499.461,29	55.576.461,29
TOTAL R\$	66.196.000,00			65.725.702,00
Resultado por cota	130,31	0,18	-1,10	129,38

10. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Almeida e Associados Consultores Legais	47.420.617/0001-20	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.