

**Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office**  
**Relatório da Administração**  
**Março/2018**

São Paulo, 11 de abril 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:

### Prospecção

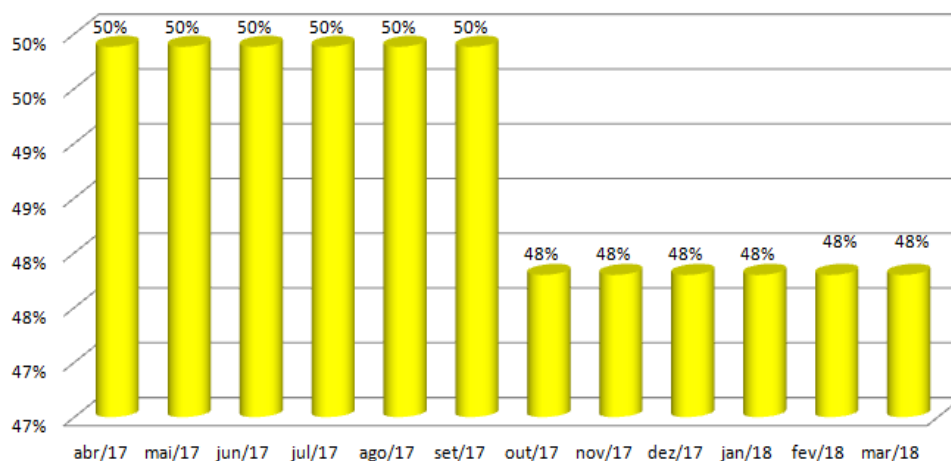
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às principais empresas especializadas em locação de imóveis. A seguir segue a tabela do resultado das visitas realizadas no empreendimento:

No mês de março tivemos várias visitas ao empreendimento, porém, as empresas interessadas estão em fase de análise preliminar do empreendimento.

### Ocupação:

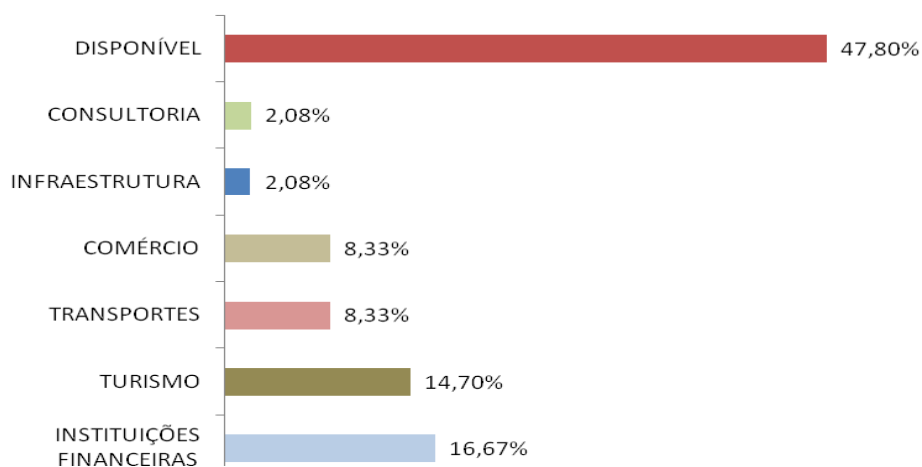
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/03/2018</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19°	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21°	546,00	546,00	Disponível
161 a 164	22°	546,00	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
<b><u>Área Total para locação</u></b>		<b>6.264,00</b>	<b>6.264,00</b>	
<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)



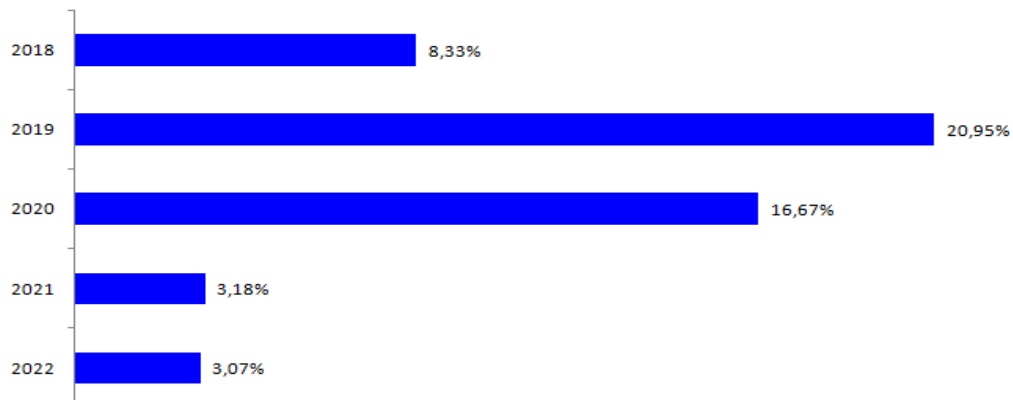
## 2. Ocupação por Segmento em Março/2018:

### EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE



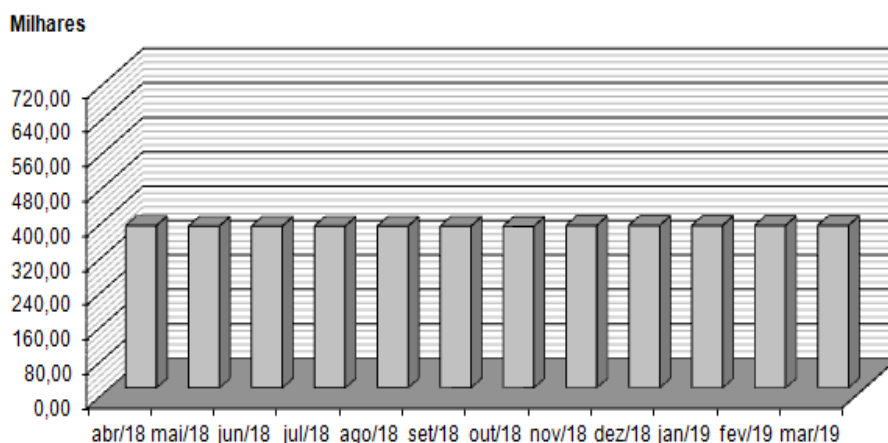
## 3. Cronograma de Vencimento de Contratos

### CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS



#### 4. Receita de Locação Projetada.

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



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>
01/03/2018	114,99	114,99	114,99	114,99	114,99	3	344,97
06/03/2018	107,01	110,00	107,01	107,03	108,65	214	23.251,10
07/03/2018	108,01	111,00	108,00	111,00	109,18	76	8.297,68
09/03/2018	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	20	2.220,00
12/03/2018	111,00	111,00	111,00	111,00	111,00	2	222,00
13/03/2018	108,05	108,05	108,05	108,05	108,05	38	4.105,90
14/03/2018	108,05	108,05	108,05	108,05	108,05	10	1.080,50
16/03/2018	109,01	109,01	107,03	107,03	107,10	2.448	262.180,80
23/03/2018	108,59	109,00	108,00	109,00	108,50	306	33.201,00

## 6. Informações Contábeis – Posição em 31-03-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 66.924.926,86

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,7399

Variação na quota no mês: 0,01%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,21%

## 7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/03/2018

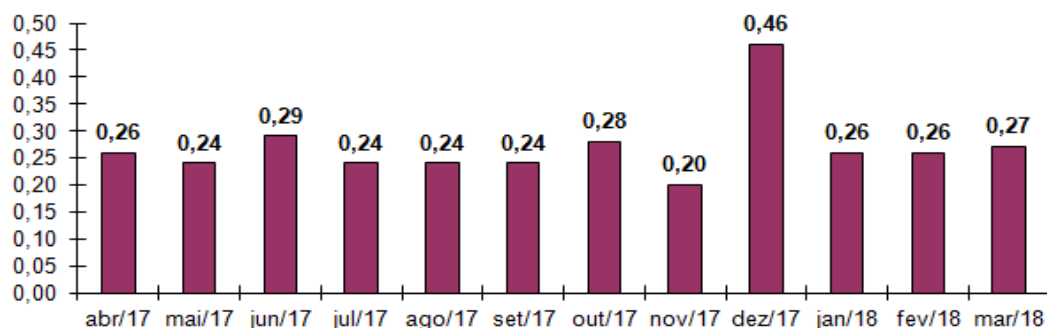
Data de Pagamento: 18/04/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,27

Período de referência: Março/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 31 de março de 2018 é de R\$ 1.000.154,53 conforme planilha abaixo:

<b>Saldo em Dezembro/2017</b>	<b>1.128.410,82</b>
- Receita de aluguel	1.094.168,75
- Receita de Aplicação Financeira	16.927,13
- Distribuição de rendimentos	-497.663,69
- Condomínio de unidades não locadas	-472.078,08
- Despesa de IPTU	-113.849,70
- Taxa de Administração	-56.593,54
- Despesas de advogados	-11.500,00
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Despesas de auditoria	-7.250,00
- Taxa de custódia Bradesco	-5.936,09
- Despesas como comissão	-5.555,55
- Despesas de avaliação de ativos	-4.515,25
- Despesas tributárias	-4.469,29
- Despesas com Taxa CVM	-3.759,23
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-2.016,96
(-) Investimento	-45.000,00
<b>Saldo em 31/03/2018</b>	<b>1.000.154,53</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\$
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
<b>TOTAL R\$</b>	<b>66.196.000,00</b>			<b>65.725.702,00</b>
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.