

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office

Relatório da Administração

Julho/2016

São Paulo, 10 de agosto de 2016.

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:

Desocupação

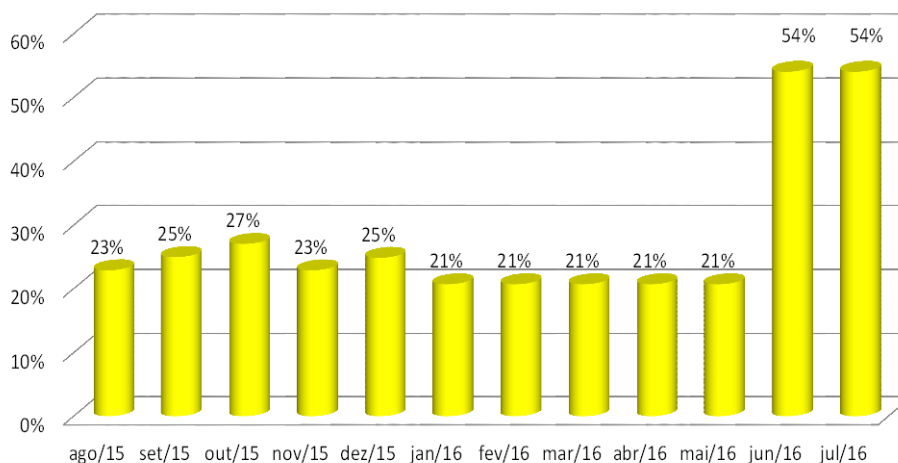
- Recebemos comunicado da locatária ocupante dos conjuntos 223 e 224 totalizando 273m² (metade do 28° pavimento) informando sua decisão de devolver tais conjuntos em 03/09/2016 por meio de rescisão antecipada do contrato de locação. Por se tratar de rescisão antecipada será devida pela Locatária a multa rescisória de 3 (três) alugueres, cobrada proporcionalmente.

Locação

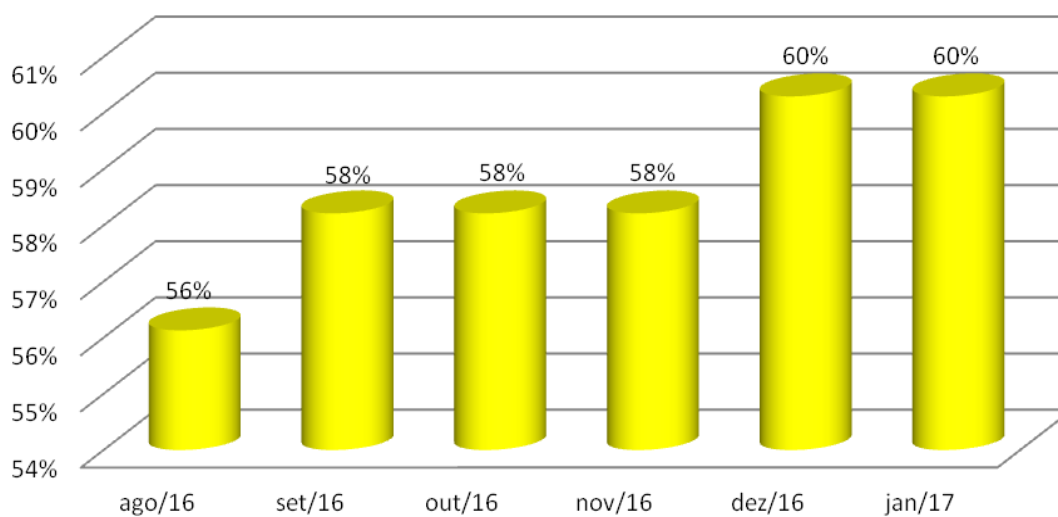
- Recebemos nesta data uma proposta comercial para locação de ¾ do 27° pavimento totalizando 417m² de área. As condições comerciais serão apresentadas à empresa interessada.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/07/2016</u>		
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>	<u>Novos contratos vigência</u>
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível	-
31 a 84	9° ao 14°	3.276,00	3.276,00	Disponível	
91 a 94	15°	546,00	546,00	Disponível	
111 a 114	17°	546,00	546,00	Disponível	
131 a 134	19°	546,00	546,00	Disponível	
153 e 254	21° (metade)	273,00	273,00	Disponível	
161 a 164	22°	546,00	546,00	Disponível	
171 e 174	23° (metade)	258,00	258,00	Disponível	
211 e 212	27° (metade)	273,00	273,00	Disponível	
213 e 214	27° (metade)	273,00	-	02/12/2016	
223 e 224	28° (metade)	273,00		03/09/2016	
233 e 234	29° (metade)	273,00	273,00	Disponível	
231 e 232	29° (metade)	273,00	-	10/08/2016	
<u>Área Total para locação</u>		7.902,00	7.083,00		
Área total			13.105,00		
Vacância			54,05%		
Ocupação			45,95%		

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

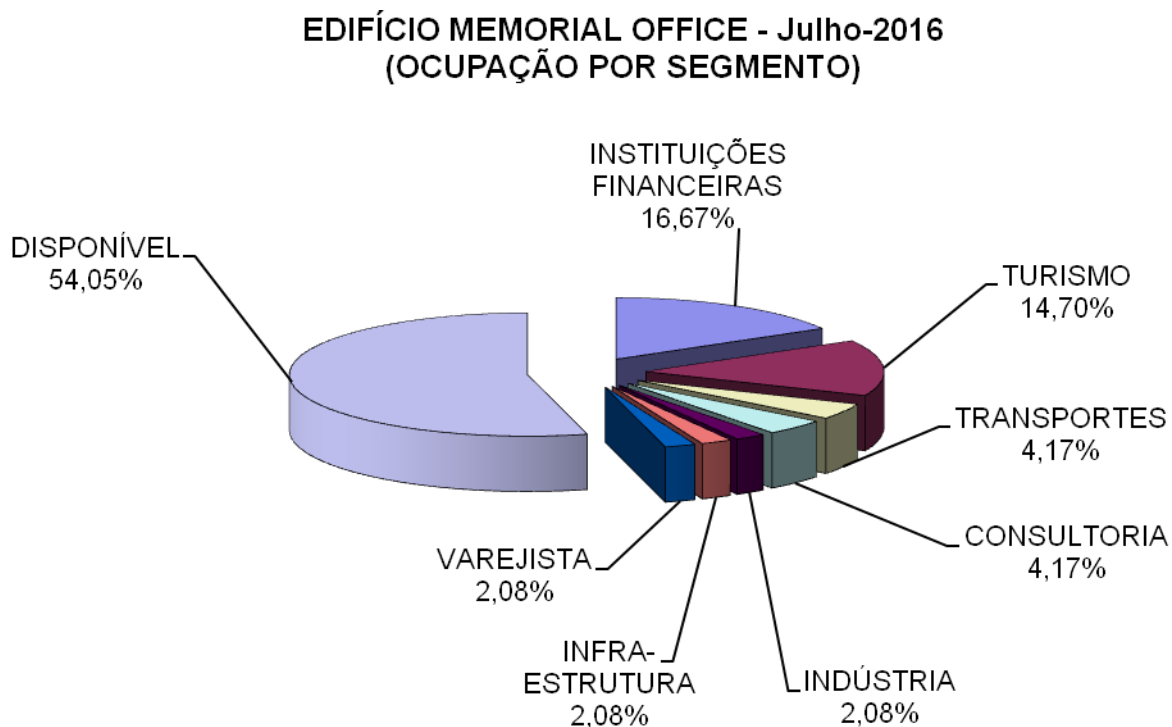


Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



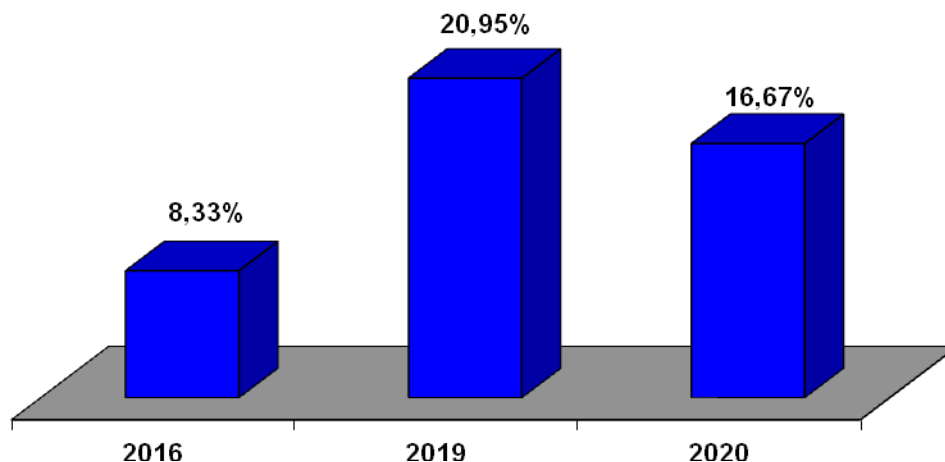
No gráfico acima estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos e as futuras disponibilidades citadas neste item.

2. Ocupação por segmento:



3. Contrato de Locação

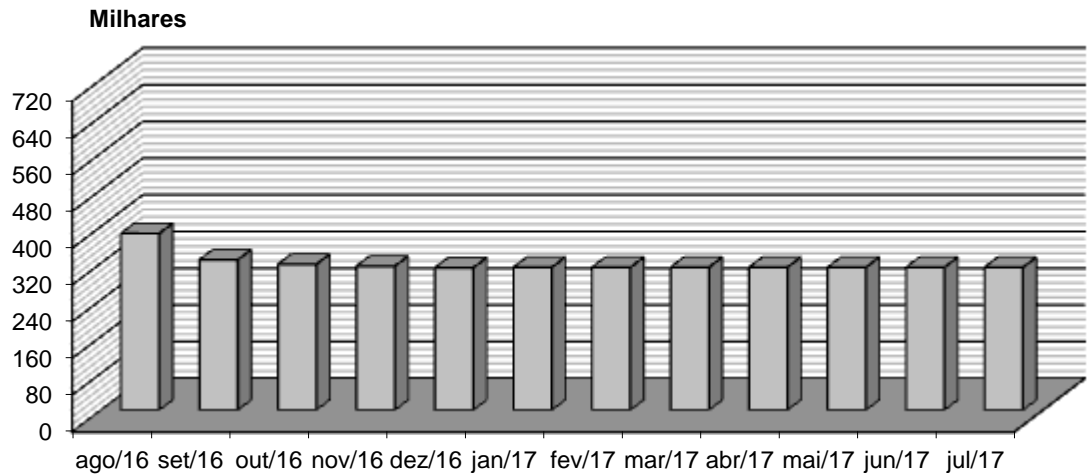
Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima estamos considerando as futuras desocupações mencionadas no item 1 do presente relatório.

4. Receita de Locação Projetada.

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



Eventos considerados: a) **setembro/16** — Rescisão do contrato de locação.

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>
01/07/2016	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	30	3.060,00
04/07/2016	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	90	9.270,00
06/07/2016	103,20	103,20	100,00	100,00	100,74	248	24.983,52
07/07/2016	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	1	103,00
08/07/2016	101,00	101,00	99,02	99,02	99,84	12	1.198,08
11/07/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1	100,00
15/07/2016	101,99	101,99	101,99	101,99	101,99	3	305,97
18/07/2016	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	580	59.160,00
19/07/2016	102,50	102,50	102,49	102,49	102,49	1.080	110.689,20
20/07/2016	102,30	102,30	102,30	102,30	102,30	40	4.092,00
21/07/2016	102,35	102,35	102,35	102,35	102,35	27	2.763,45
22/07/2016	100,01	102,45	100,01	101,75	100,66	147	14.797,02
26/07/2016	102,29	102,29	102,29	102,29	102,29	3	306,87
27/07/2016	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	14	1.433,46
28/07/2016	102,39	102,39	100,01	100,01	101,30	11	1.114,30
29/07/2016	102,39	102,40	102,39	102,40	102,39	57	5.836,23

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31-07-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 92.392.878,22

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 181,8728

Variação na quota no mês: 0,01%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,09%

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/07/2016

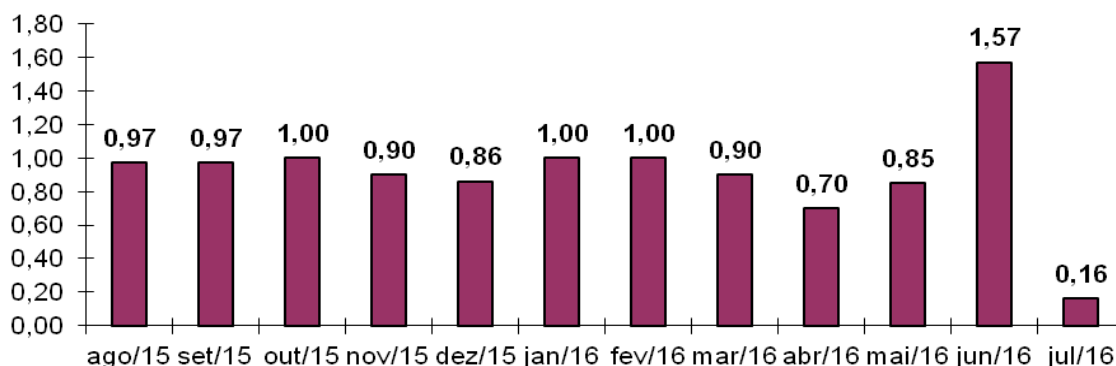
Data de Pagamento: 17/08/2016

Rendimento por cota: R\$ 0,16

Período de referência: julho/2016.

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)



Em 29 de julho de 2016 a administradora publicou um comunicado informando que a redução significativa do rendimento provisionado em julho/16 para pagamento em 17/08/2016 no valor de R\$ 0,16 por quota, decorre da desocupação relevante de 8 (oito) andares conforme Fato Relevante Publicado ao mercado em 09 de dezembro de 2015. Além disso, a redução do rendimento deste mês em relação ao mês anterior deve-se ao fato de que em junho/2016 o Fundo recebeu a multa rescisória relativa à referida desocupação.

8. FLUXO DE CAIXA:

A posição do caixa em 31 de julho de 2016 é de R\$ 943.933,97 mil conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2015	<u>1.130.516,56</u>
- Receita de aluguel	4.521.075,98
- Receita de Aplicação Financeira	101.481,95
- Distribuição de rendimentos	-3.495.045,84
- Condomínio de unidades não locadas	-726.293,08
- Taxa de Administração	-221.428,23
- Despesas de IPTU	-195.921,94
- Despesas de consultoria	-44.000,00
- Despesas de comissões	-43.500,00
- Despesas com Taxa CVM	-20.699,13
- Despesas tributárias	-17.955,85
- Taxa de custódia Bradesco	-12.214,55
- Despesa de Auditoria	-9.403,31
- Despesas com Advogados	-8.058,34
- Despesas de taxa de Registro Bolsa	-7.944,79
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-4.878,46
- Taxa Ambima	-1.797,00
Saldo em 31/07/2016	943.933,97

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\$ 91.204.000,00 - base dezembro de 2015.

ATIVOS (Propriedades para Investimentos)	Valor de Mercado em 2014	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2015
Terreno	37.652.308,00	-2.196.308,00	35.456.000,00
Edifício Memorial Office	<u>55.747.692,00</u>	<u>308,00</u>	<u>55.748.000,00</u>
TOTAL	93.400.000,00	-2.196.000,00	<u>91.204.000,00</u>

10. AUDITORIA

BDO RCS Auditores independentes

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.