

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

São Paulo, 13 de agosto 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

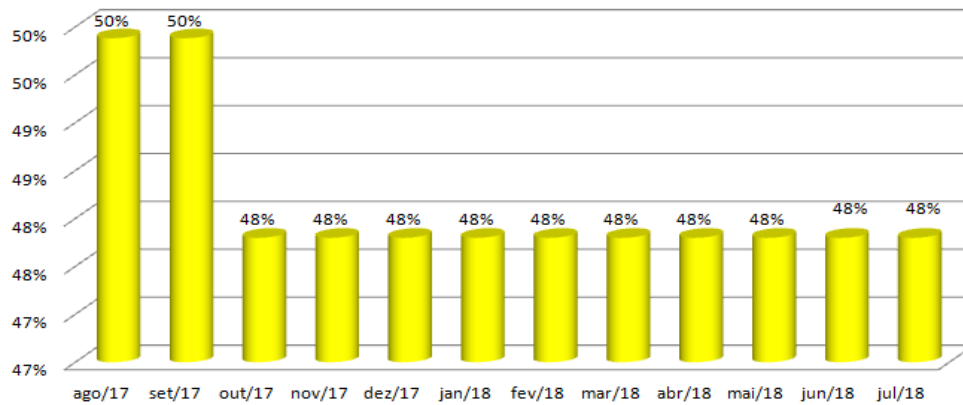
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às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

No mês de julho de 2018 uma locatária do empreendimento visitou um pavimento com área de 546m<sup>2</sup> com o objetivo de expandir sua operação no imóvel. Até o momento a empresa não apresentou qualquer proposta.

### Ocupação:

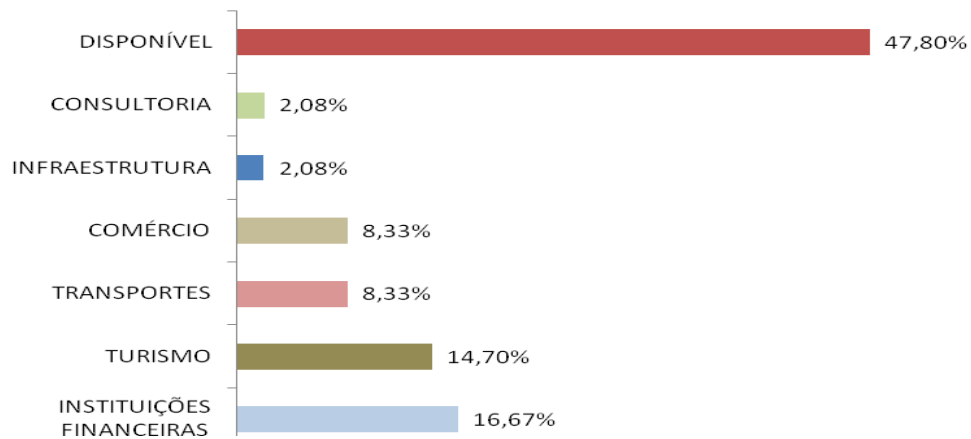
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/07/2018</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
21 a 24; 101 a 104; 121 a 124 e 141 a 144	8°, 16°, 18° e 20°	2.184,00	-	03/10/2018
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19°	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>8.448,00</b>	<b>6.264,00</b>	
<b>Área total</b>		<b>13.105,00</b>	<b>13.105,00</b>	
<b>Vacância</b>		<b>64,46%</b>	<b>47,80%</b>	
<b>Ocupação</b>		<b>35,54%</b>	<b>52,20%</b>	

## Taxa de Vacância ( últimos 12 meses)



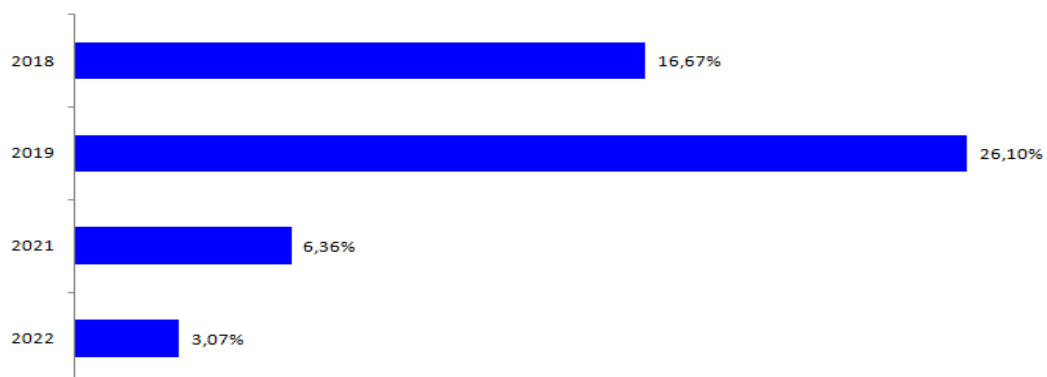
## 2. Ocupação por Segmento em julho/2018:

### EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE



## 3. Cronograma de Vencimento de Contratos

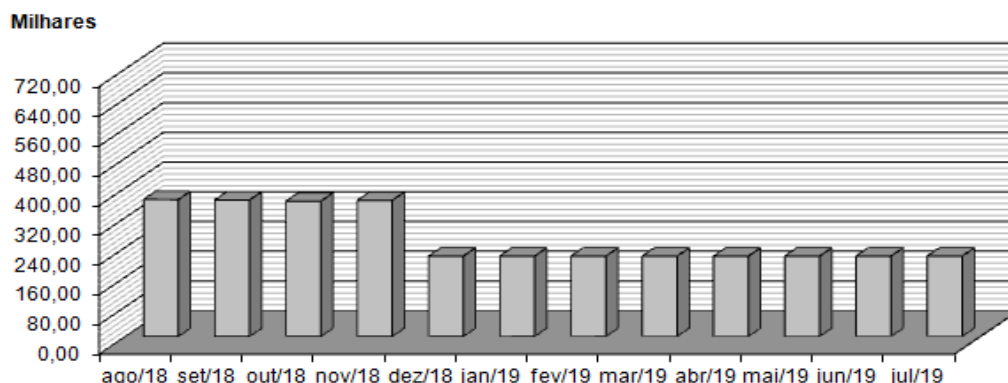
### CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS



No gráfico, para o ano de 2018, estamos considerando a rescisão antecipada do contrato mencionada no Fato Relevante publicado em 11/07/2018.

#### 4. Receita de Locação Projetada.

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



a) **dezembro/18:** Rescisão antecipada de contrato com a devolução de 2.184m<sup>2</sup> conforme mencionado no Fato Relevante publicado ao mercado em 11/07/2018.

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>
02/07/2018	90,03	90,03	90,03	90,03	90,03	20	1.800,60
03/07/2018	91,99	91,99	91,00	91,00	91,88	9	826,92
05/07/2018	91,00	91,00	90,00	90,00	90,03	218	19.626,54
10/07/2018	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	44	3.960,00
13/07/2018	90,99	90,99	85,17	85,17	89,44	51	4.561,44
16/07/2018	85,23	85,25	85,23	85,24	85,24	10	852,40
17/07/2018	85,35	85,35	80,40	80,40	83,74	61	5.108,14
18/07/2018	83,00	83,00	80,00	80,00	80,50	1.966	158.263,00
19/07/2018	80,54	80,54	78,01	80,00	80,29	158	12.685,82
24/07/2018	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	10	800,00
25/07/2018	77,00	80,00	77,00	80,00	77,10	29	2.235,90
30/07/2018	78,00	79,00	78,00	79,00	78,50	60	4.710,00
31/07/2018	78,08	78,08	78,00	78,00	78,00	302	23.556,00

## 6. Informações Contábeis – Posição em 31-07-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 66.941.501,88

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,7725

Variação na quota no mês: 0,01%

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

## 7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/07/2018

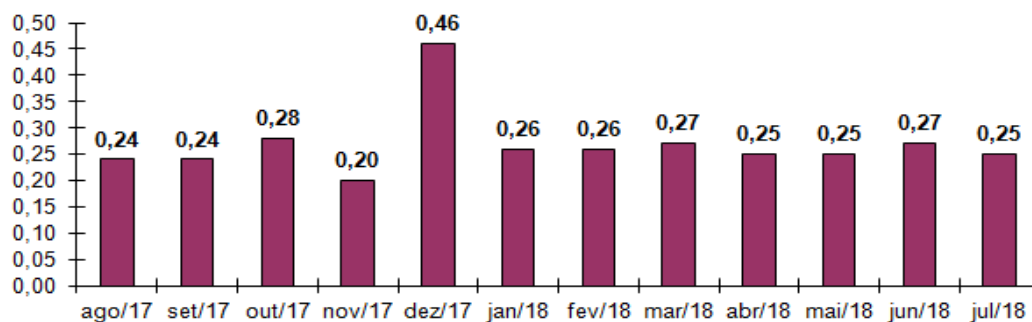
Data de Pagamento: 17/08/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,25

Período de referência: julho/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 julho de 2018 é de R\$ 1.023.077,67 conforme planilha abaixo:

<b>Saldo em Dezembro/2017</b>	<b>1.128.410,82</b>
- Receita de aluguel	2.585.488,57
- Receita de Aplicação Financeira	38.325,75
- Condomínio de unidades não locadas	-1.086.226,84
- Distribuição de rendimentos	-1.025.825,24
- Despesa de IPTU	-357.102,82
- Taxa de Administração	-131.159,53
- Despesas de advogados	-15.750,00
- Taxa de custódia Bradesco	-13.816,41
- Despesas com Taxa CVM	-11.277,69
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Despesas tributárias	-8.266,39
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-7.388,96
- Despesas de auditoria	-7.250,00
- Despesas como comissão	-5.555,55
- Despesas de avaliação de ativos	-4.515,25
- Taxa Ambima	-848,00
(-) Investimento	-45.000,00
<b>Saldo em 31/07/2018</b>	<b>1.023.077,67</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. 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.