

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

São Paulo, 11 de setembro 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.

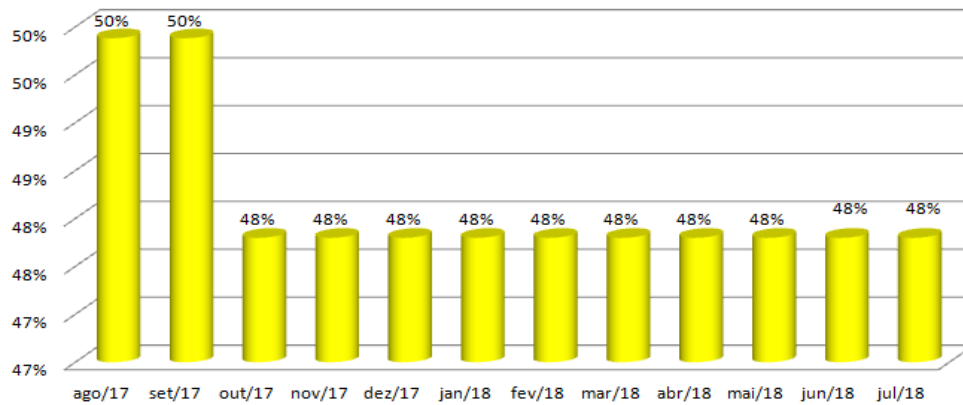
No mês de agosto tivemos visita de três empresas interessadas na locação entre 550m<sup>2</sup> e 7.000m<sup>2</sup> de áreas no empreendimento, porém, as empresas estão em fase de análise preliminar.

Por ocasião do encerramento deste relatório, no dia 10 de setembro, recebemos proposta de uma empresa que já ocupa um andar no edifício, para locação de 2 andares, com área total de 1.092m<sup>2</sup>.

### Ocupação:

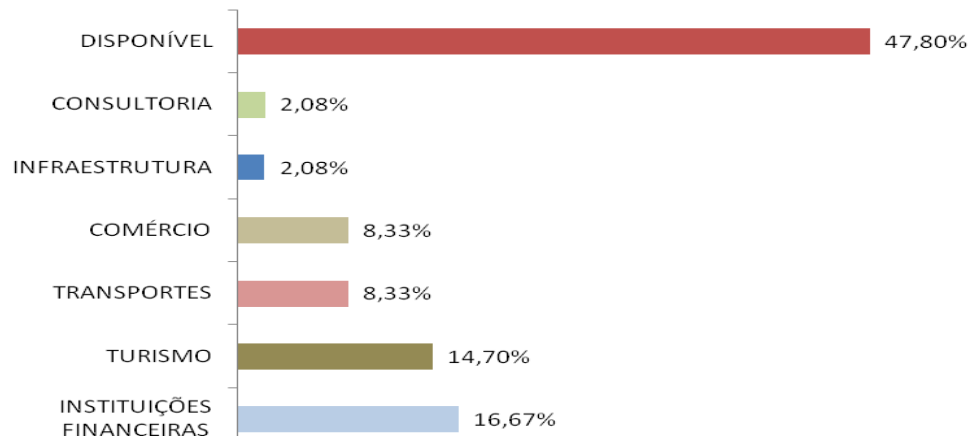
<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/08/2018</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
21 a 24; 101 a 104; 121 a 124 e 141 a 144	8°, 16°, 18° e 20°	2.184,00	-	03/10/2018
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19°	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)



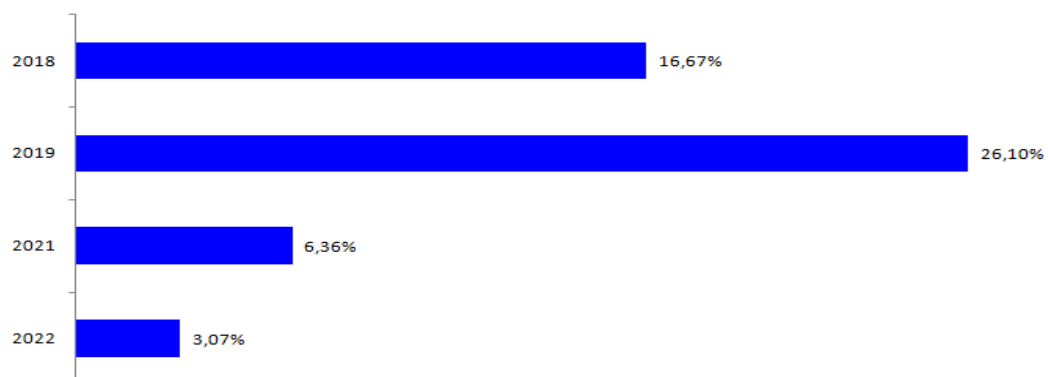
## 2. Ocupação por Segmento em agosto/2018:

### EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE



## 3. Cronograma de Vencimento de Contratos

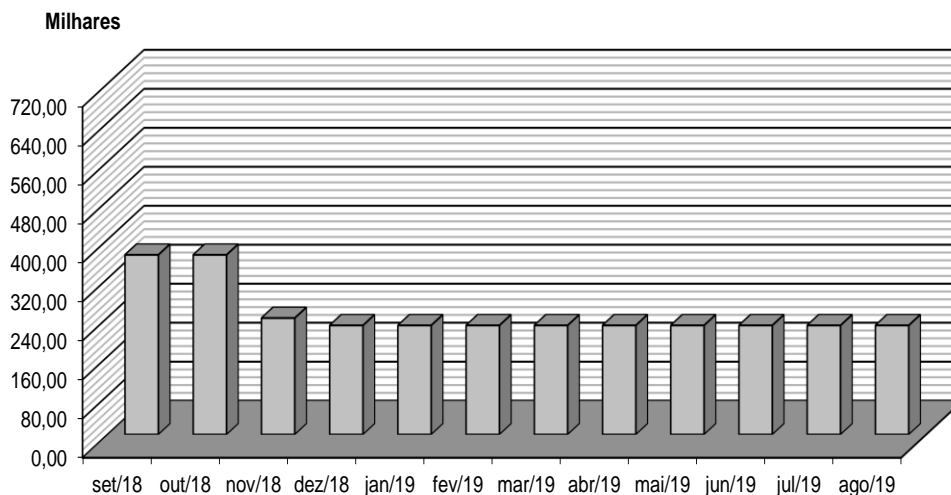
### CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS



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) nov/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>
01/08/2018	78,08	78,08	78,08	78,08	78,08	3	234,24
03/08/2018	78,08	78,08	75,00	75,00	77,94	46	3.585,24
15/08/2018	75,16	75,16	75,16	75,16	75,16	5	375,80
20/08/2018	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00	15	1.170,00
23/08/2018	82,00	85,00	82,00	84,99	83,99	3	251,97
24/08/2018	84,99	88,55	84,99	87,98	85,58	11	941,38
27/08/2018	86,99	86,99	79,02	79,02	86,26	11	948,86
28/08/2018	85,65	85,65	85,65	85,65	85,65	5	428,25
29/08/2018	85,65	87,00	85,65	87,00	86,77	12	1.041,24

## 6. Informações Contábeis – Posição em 31-08-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 66.952.231,37

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,7936

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): 31/08/2018

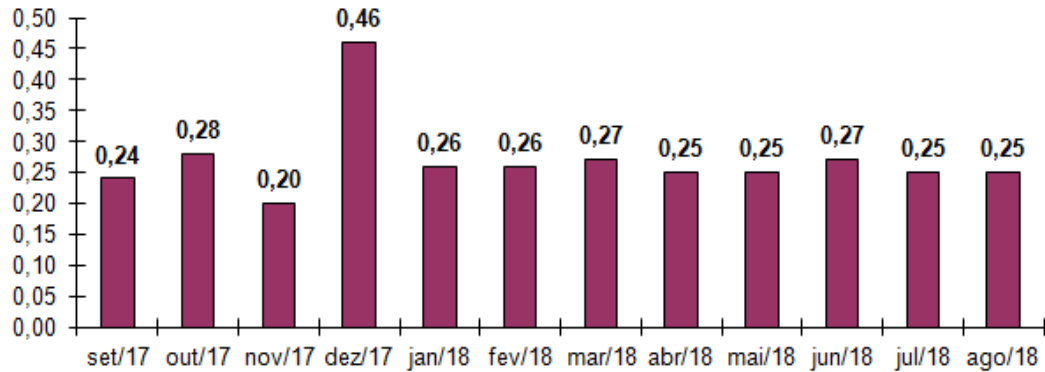
Data de Pagamento: 18/09/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,25

Período de referência: agosto/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 agosto de 2018 é de R\$ 1.026.885,55 conforme planilha abaixo:

<b>Saldo em Dezembro/2017</b>	<b>1.128.410,82</b>
- Receita de aluguel	2.954.115,53
- Receita de Aplicação Financeira	44.258,64
- Condomínio de unidades não locadas	-1.239.235,40
- Distribuição de rendimentos	-1.152.821,50
- Despesa de IPTU	-416.619,96
- Taxa de Administração	-149.590,87
- Despesas de advogados	-17.500,00
- Taxa de custódia Bradesco	-15.782,47
- Despesas de auditoria	-14.500,00
- Despesas com Taxa CVM	-11.277,69
- Despesas tributárias	-9.350,49
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-7.713,47
- Despesas como comissão	-5.555,55
- Despesas de avaliação de ativos	-4.515,25
- Taxa Ambima	-1.272,00
(-) Investimento	-45.000,00
<b>Saldo em 31/08/2018</b>	<b>1.026.885,55</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.