

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

São Paulo, 11 de outubro 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:

Desocupação:

A empresa ocupante de 4 andares, os quais totalizam 2.184 m² de área, tinha informado que devolveria tais andares em 03/10/2018, ocorre que tal devolução não ocorreu, por outro lado, a empresa também não informou uma nova data. Para efeito de projeção do fluxo de caixa estamos considerando a devolução em 30/10/2018.

Prospecção

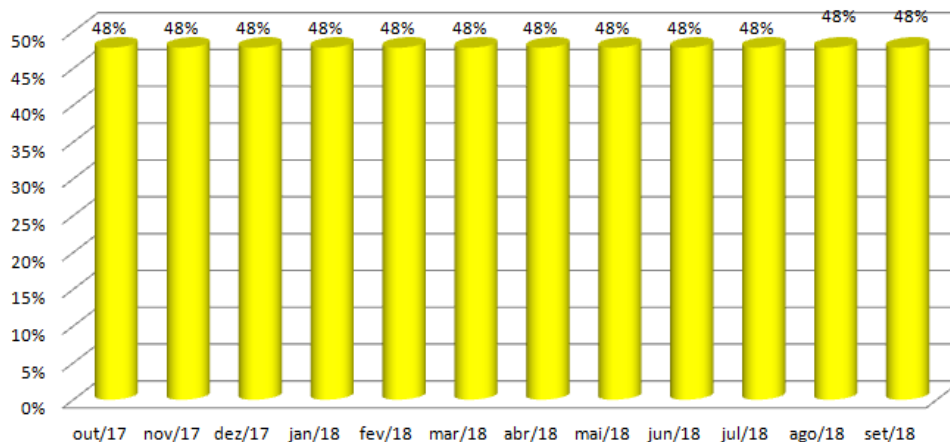
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às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

No mês de setembro tivemos várias visitas de empresas buscando de 300 a 1000m² de áreas, entretanto, até o presente momento, as empresas estão em fase de estudos preliminares.

Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/09/2018</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	-	30/10/2018
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
<u>Área Total para locação</u>		8.448,00	6.264,00	
Área total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		64,46%	47,80%	
Ocupação		35,54%	52,20%	

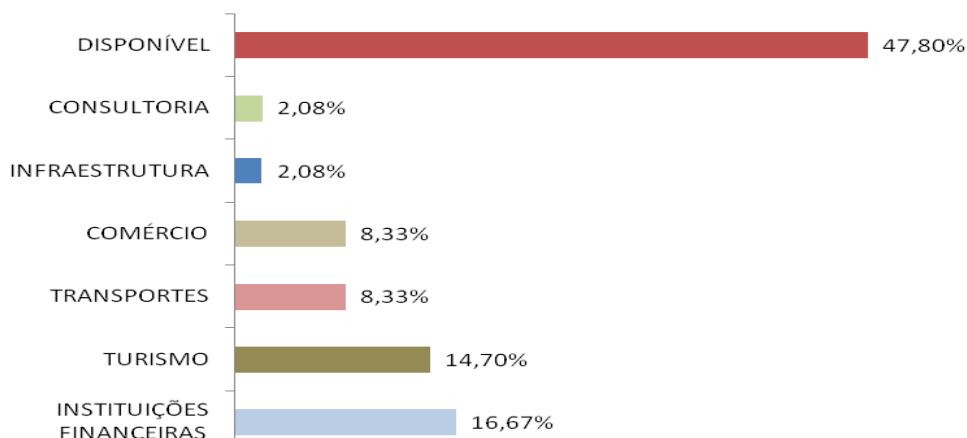
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Conforme informado acima, a empresa locatária de 2.184m² ainda não definiu uma data para devolução do imóvel, por esta razão, estamos considerando, para efeito do gráfico acima, que desocupação ocorrerá a partir de novembro de 2018.

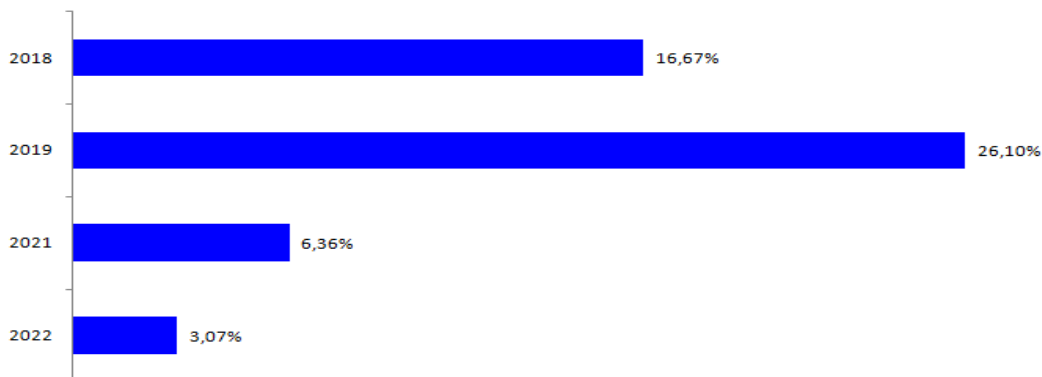
2. Ocupação por Segmento em setembro/2018:

EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE



3. Cronograma de Vencimento de Contratos

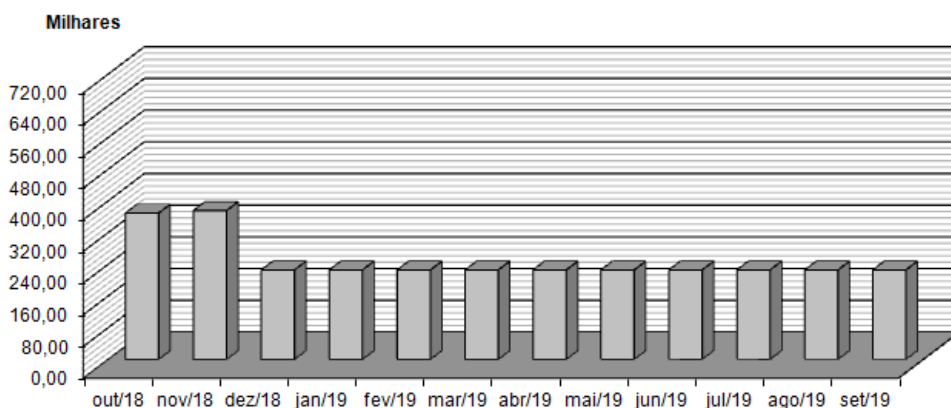
CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS



No gráfico, para o ano de 2018, estamos considerando a rescisão antecipada do contrato conforme item 1 acima.

4. Receita de Locação Projetada.

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



a) **dez/18:** Rescisão antecipada de contrato com a devolução de 2.184m² conforme mencionado no item 1 acima.

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>
03/09/2018	86,75	86,75	86,75	86,75	86,75	1	86,75
04/09/2018	86,74	86,74	86,74	86,74	86,74	1	86,74
06/09/2018	86,74	86,74	86,74	86,74	86,74	1	86,74
10/09/2018	86,74	86,74	86,74	86,74	86,74	10	867,40
12/09/2018	86,74	86,74	86,74	86,74	86,74	139	12.056,86
18/09/2018	86,74	86,74	86,74	86,74	86,74	139	12.056,86
21/09/2018	94,77	94,77	87,00	87,00	92,18	3	276,54
28/09/2018	87,50	95,00	87,50	95,00	91,25	4	365,00

6. Informações Contábeis – Posição em 30-09-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 66.966.662,16

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 131,8220

Variação na quota no mês: 0,02%

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

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28/09/2018

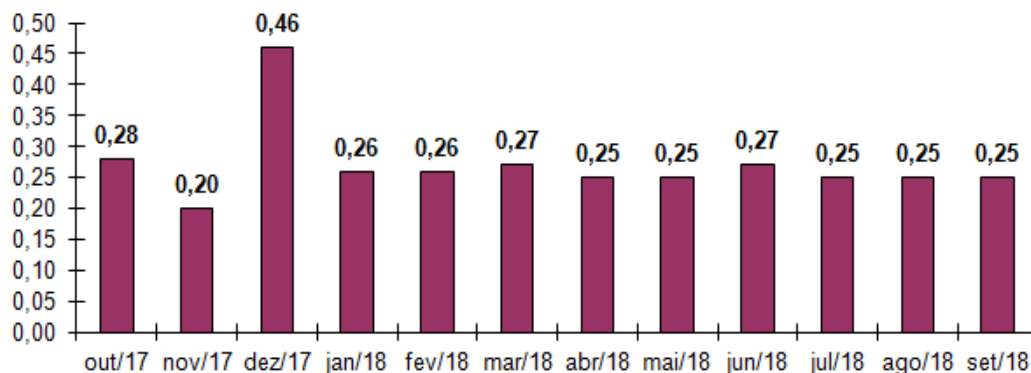
Data de Pagamento: 17/10/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,25

Período de referência: setembro/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 30 de setembro de 2018 é de R\$ 1.040.153,05 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2017	1.128.410,82
- Receita de aluguel	3.323.564,75
- Receita de Aplicação Financeira	49.109,28
- Condomínio de unidades não locadas	-1.392.246,68
- Distribuição de rendimentos	-1.279.605,95
- Despesa de IPTU	-476.137,10
- Taxa de Administração	-168.068,83
- Taxa de custódia Bradesco	-17.748,53
- Despesas de advogados	-17.500,00
- Despesas de auditoria	-14.500,00
- Despesas com Taxa CVM	-11.277,69
- Despesas tributárias	-10.396,76
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-7.942,67
- Despesas como comissão	-5.555,55
- Despesas de avaliação de ativos	-4.515,25
- Taxa Ambima	-1.272,00
(-) Investimento	-45.000,00
Saldo em 30/09/2018	1.040.153,05

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	<u>52.987.000,00</u>	<u>90.000,00</u>	<u>2.499.461,29</u>	<u>55.576.461,29</u>
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.