



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MEMORIAL OFFICE
Administrado pela COIN DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Receita de aluguel	4.137	4.015
Rendimento de aplicações financeiras	86	72
Pagamento de condomínio de unidades não locadas	(536)	(432)
Pagamento de taxa de administração	(184)	(200)
Pagamento de IPTU de unidades não locadas	(131)	(96)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(104)	(28)
Pagamento de outros gastos operacionais	(38)	(23)
Pagamento de despesas tributárias	(15)	(27)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>3.215</u>	<u>3.281</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de rendimento	<u>(2.697)</u>	<u>(3.429)</u>
CAIXA LÍQUIDO APLICADO ÀS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(2.697)</u>	<u>(3.429)</u>
AUMENTO/(REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	518	(148)
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO SEMESTRE	<u>1.130</u>	<u>1.272</u>
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO SEMESTRE	<u><u>1.648</u></u>	<u><u>1.124</u></u>



Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office Relatório da Administração

1º Semestre de 2016

São Paulo, 29 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.



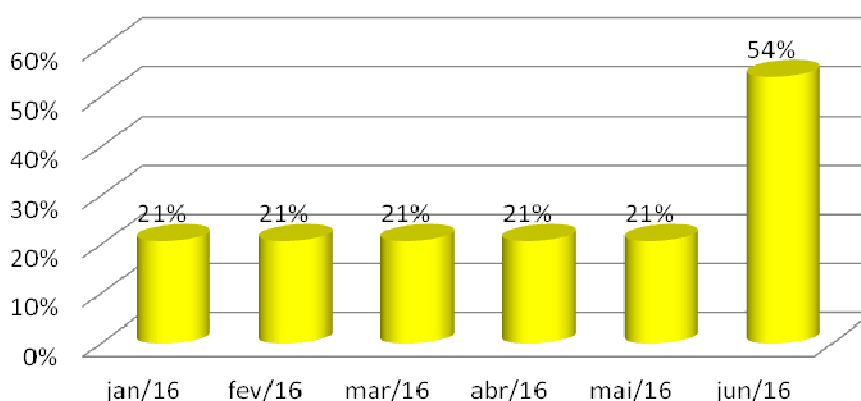
Principais características do imóvel:

- 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. OCUPAÇÃO.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/06/2016</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	
233 e 234	29° (metade)	273,00	273,00	Disponível	
231 e 232	29° (metade)	273,00	-	10/08/2016	
Área Total para locação		7.629,00	7.083,00		
Área total			13.105,00		
Vacância			54,05%		
Ocupação			45,95%		

Taxa de Vacância - Últimos 6 (seis) meses



2. NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Segue abaixo tabela contendo o processo de movimentação das locações e desocupações do Edifício Memorial Office Building:

	13.150,00		Movimento	Saldo	
Mês	Evento	Conjuntos/Torre	Área - m²	Área - m²	vacância
	Saldo Início do Exercício			3.261,00	25%
jan/16	Locação	241 a 244	546,00	2.715,00	21%
Mai-16	Devolução	31 a 84, 111 a 114 e 131 a 134	-4.368,00	7.083,00	54%
	Saldo total final do exercício			7.083,00	54%

3. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA O SEMESTRE SEGUINTE.

O imóvel integrante do patrimônio líquido do Fundo já está concluído, portanto, não há previsão de investimentos para o próximo exercício.

A Administradora mantém um programa permanente de manutenção predial e implementação de melhorias, de forma a garantir a atualização e competitividade do empreendimento.

Ao longo dos anos o programa de manutenção e melhorias vem sendo executado exclusivamente com recursos do Fundo de Reserva do próprio condomínio.

Eventualmente a Administradora poderá propor destinação de verbas do Fundo para execução de melhorias que agreguem valor ao imóvel.

4. EVENTOS SUBSEQUENTES

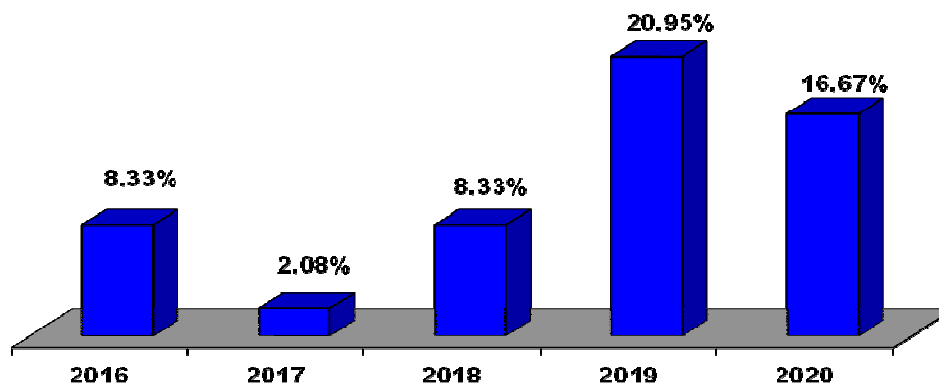
Locação/Desocupação:

Informamos que em agosto/2016 concluímos a locação dos 14° e 15° pavimentos correspondentes a 1.092m² com início de vigência em 22/08/2016 e término em 21/08/2018.

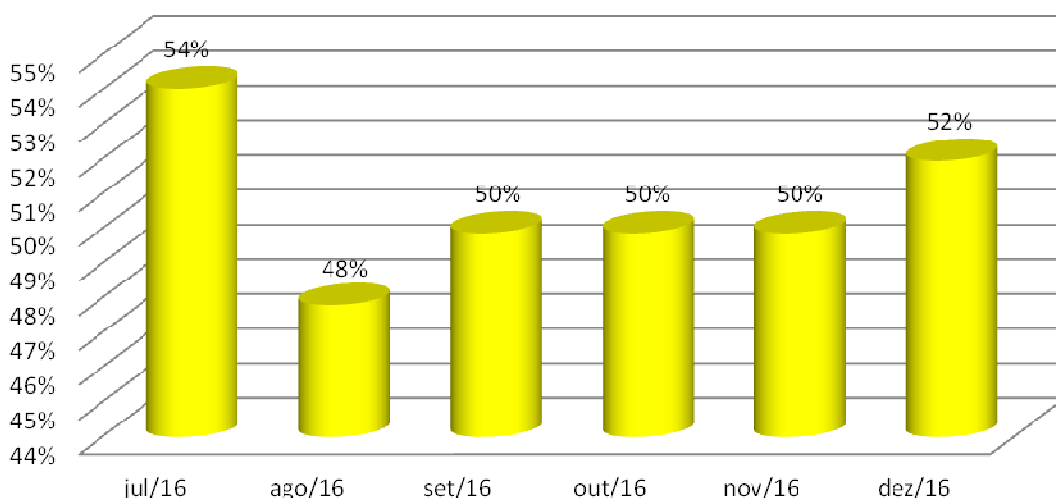
	13.104,00		Movimento	Saldo	
Mês	Evento	Conjuntos/Torre	Área - m²	Área - m²	vacância
jun-16	Saldo anterior			7.083,00	54%
ago-16	Devolução	231 e 232	-273,00	7.356,00	56%
ago-16	Locação	14° e 15°	1.092,00	6.264,00	48%
set-16	Devolução	223 e 224	-273,00	6.537,00	50%
dez-16	Devolução	213 e 214	-273,00	6.810,00	52%
				6.810,00	52%
	Saldo total final do exercício			6.810,00	52%

Observação: Na tabela acima estamos considerando a locação mencionada neste item bem como as futuras desocupações que já foram formalizadas pelos locatários.

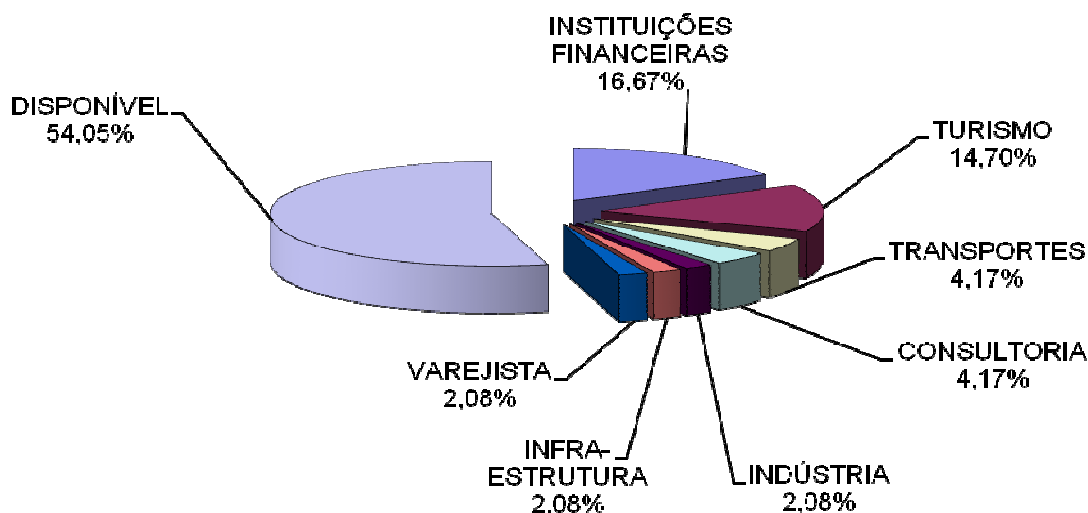
Cronograma Vencimentos de Contratos



Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE - Julho-2016 (OCUPAÇÃO POR SEGMENTO)



5. CONJUNTURA ECONÔMICA E PERSPECTIVA DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA A REGIÃO DA BARRA FUNDA.

Segundo a equipe de Inteligência de Mercado da Cushman & Wakefield, a região da Barra Funda teve um incremento de 13 mil m² para a classe BB+ no segundo trimestre de 2016 (na comparação trimestral), encerrando o ciclo com o total de 373 mil m² de escritórios dessa categoria. O estoque de Classes AA+ totaliza 168 mil m², sendo 52% menor que a classe anterior e não sofreu alteração entre os períodos analisados. Para a segunda metade do ano é aguardada a entrega de mais 12 mil m², também na classe BB+.

No tocante das taxas de vacância da região, se pode observar uma queda de 1,7 pp para edifícios de alto padrão (partindo de 23,7% no 1T2016 e chegando em 22% no 2T2016). Já os empreendimentos da classe BB+ assistiram sua

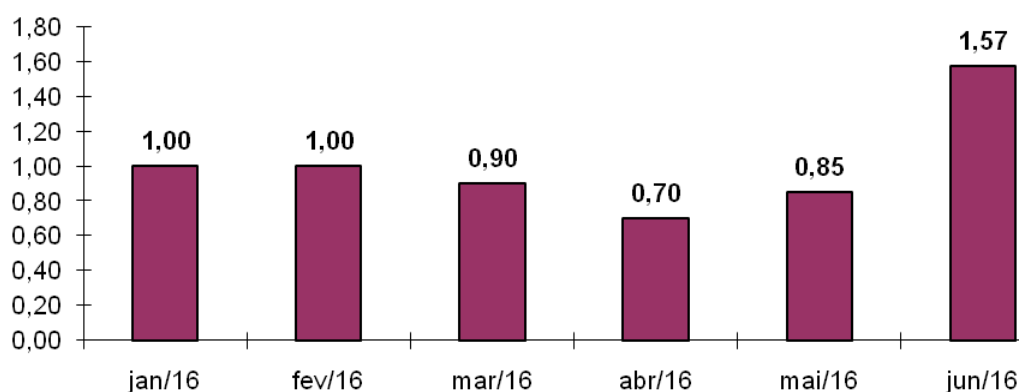
7. Informações Contábeis – Posição em 30-06-2016

Patrimônio Líquido	: R\$ 92.382.540,99
Total de quotas integralizadas	: 508.008 quotas
Valor patrimonial da quota	: 181,8525
Variação da quota no mês	: -0,40%
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:	0,45%

10. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS.

No semestre findo em 30 de junho de 2016, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos quotistas detentores de quotas do Fundo o montante de R\$ 3.058.208,16 (Três milhões cinqüenta e oito mil duzentos e oito reais e dezesseis centavos) representando 3,30% do patrimônio líquido médio do semestre. (P.L médio do primeiro semestre R\$ 92.554.574,25).

Distribuição de Rendimentos por quota - R\$
(1º semestre)



11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE ACUMULADA.

	Cotas	Patrimônio Líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 30 de junho de 2013	508.008	73.490		144,66
Lucro líquido do semestre		2.979	4,05%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	76.469		150,53
Distribuição dos rendimentos		-2.996	3,92%	
Em 31 de dezembro de 2013	508.008	73.473		144,63
Lucro líquido do semestre		2.275	3,10%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	75.748		149,11
Distribuição dos rendimentos		-2.286	3,02%	
Em 30 de junho de 2014	508.008	73.462		144,61
Lucro líquido do semestre		3.540		
Ajuste ao Valor Justo (CVM 516)		21.173	33,64%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	98.175		193,25
Distribuição dos rendimentos		-3.378	3,44%	
Em 31 de dezembro de 2014	508.008	94.797		186,61
Lucro líquido do semestre		3.253	3,43%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	98.050		193,01
Distribuição dos rendimentos		-3.328	3,39%	
Em 30 de junho de 2015	508.008	94.722		186,46
Lucro líquido do semestre		2.930	3,09%	
Ajuste ao Valor Justo (CVM 516)		-2.196		
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	95.456		187,90
Distribuição dos rendimentos		-2.896	3,03%	
Em 31 de dezembro de 2015	508.008	92.560		182,20
Lucro líquido do semestre		2.880	3,11%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	508.008	95.440		187,87
Distribuição dos rendimentos		-3.058	3,20%	
Em 30 de junho de 2016	508.008	92.382		181,85

**12. PERCENTUAL DE ENCARGOS DEBITADOS DOS DOIS ÚLTIMOS SEMESTRES
FINDOS DE 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015**

Encargos debitados do Fundo no semestre					
(valores em milhares de reais)					
*PL médio 1º semestre de 2016	92.554				
*PL médio 2º semestre de 2015	94.737				
		2016	*Perc.%	2015	
				*Perc.%	
Despesas de condomínio de unidades não - locadas		(534)	0,577%	(410)	0,433%
Despesas de taxa de administração		(193)	0,209%	(198)	0,209%
Despesas tributárias		(161)	0,174%	(120)	0,127%
Despesas com serviços técnicos especializados		(150)	0,162%	(23)	0,024%
Despesas de Taxa de custódia		(10)	0,011%	(10)	0,011%
Despesas de taxa de registro BMFBovespa		(8)	0,009%	(7)	0,007%
Outras despesas administrativas		(4)	0,004%	(3)	0,003%
TOTAL		(1.060)	1,145%	(771)	0,814%

13. 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	55.747.692,00	308,00	55.748.000,00
TOTAL	93.400.000,00	-2.196.000,00	91.204.000,00

14. AUDITORIA

BDO RCS Auditores independentes

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.