

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

São Paulo, 12 de dezembro 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/Locação:

A empresa ocupante de 4 pavimentos, os quais totalizam 2.184 m² de área, concretizou a devolução dos pavimentos em 15 de novembro de 2018. Sobre tal devolução incidirá a cobrança de multa rescisória proporcional de 3 (três) aluguéis.

Da área de 2.184m² mencionada acima, 1.092m² foram locadas por uma empresa que já é locatária do empreendimento ocupando o 17º pavimento com área de 546m². Com a ampliação da área locada foi formalizado um novo contrato de locação consolidando a área total locada que passou a ser 1.638m². Este novo contrato terá vigência de 5 (cinco) anos iniciando-se em 16 de novembro de 2018. A formalização do contrato foi objeto do Fato Relevante publicado ao mercado em 27/11/2018 cujo conteúdo explicitou, dentre outras informações, o acréscimo de R\$ 0,17/por cota no fluxo de caixa do Fundo, no entanto, sobre tal acréscimo a administradora retificou a informação, por meio de Fato Relevante publicado em 30/11/2018, comunicando que o acréscimo será de R\$ 0,13/por cota e não de R\$ 0,17/por cota. A administradora esclareceu também que o referido acréscimo não pode ser entendido como aumento na distribuição de rendimento, uma vez que em razão da taxa de vacância elevada o Fundo terá que assumir as despesas das unidades não locadas.

Prospecção

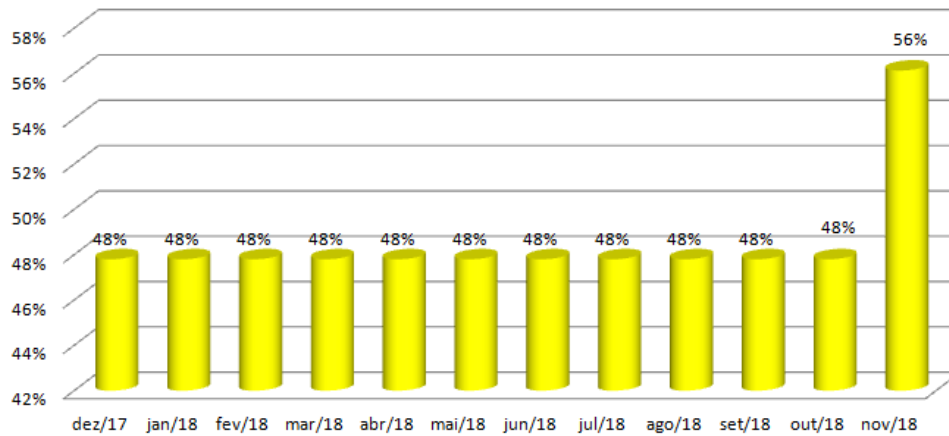
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados, trabalhando também junto às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

No mês de novembro tivemos visitas de duas empresas com interesse áreas de 1.000m² e 3.800m², porém, as empresas estão em fase de análise preliminar.

Ocupação:

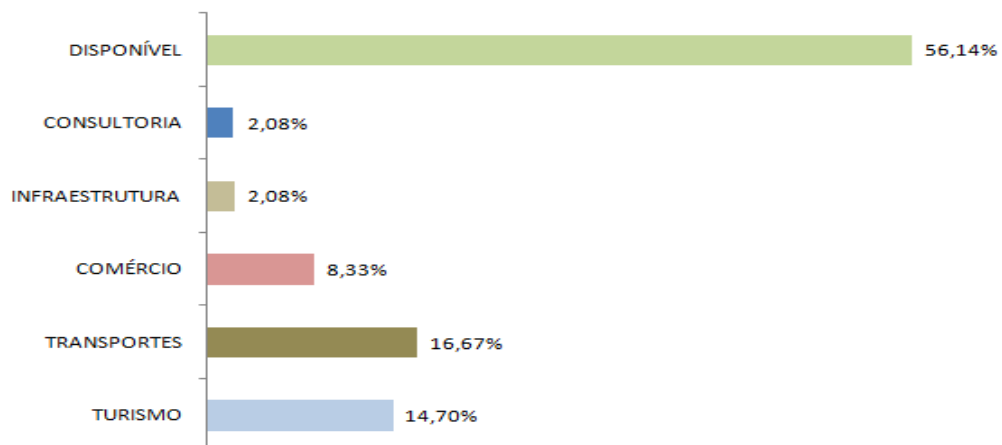
Conjunto	Andar	Área	Vacância em 30/11/2018	
			Efetiva no mês	Data de Rescisão
21 a 24 e 141 a 144	8° e 20°	1.092,00	1.092,00	Disponível
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	Disponível
131 a 134	19°	546,00	546,00	Disponível
151 a 154	21°	546,00	546,00	Disponível
161 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
Área Total para locação		7.356,00	7.356,00	
Área total		13.105,00	13.105,00	
Vacância		56,13%	56,13%	
Ocupação		43,87%	43,87%	

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

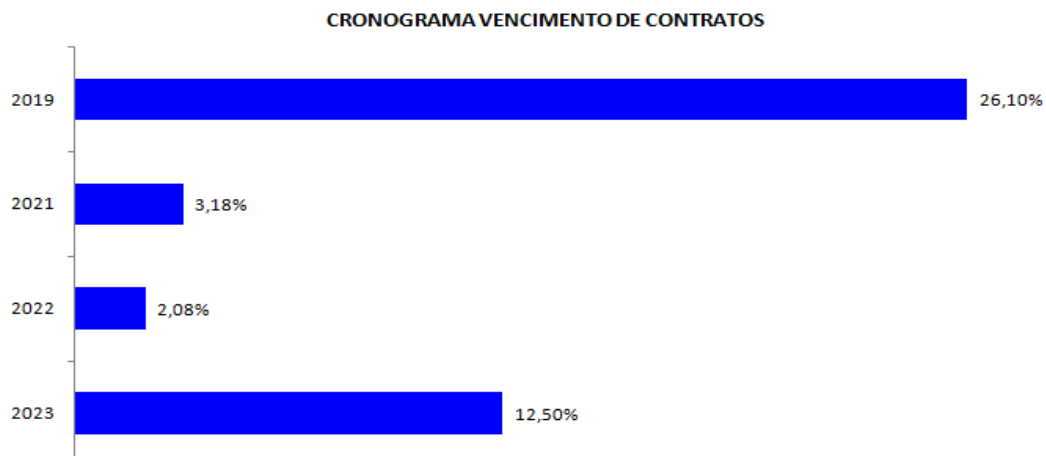


2. Ocupação por Segmento em novembro/2018:

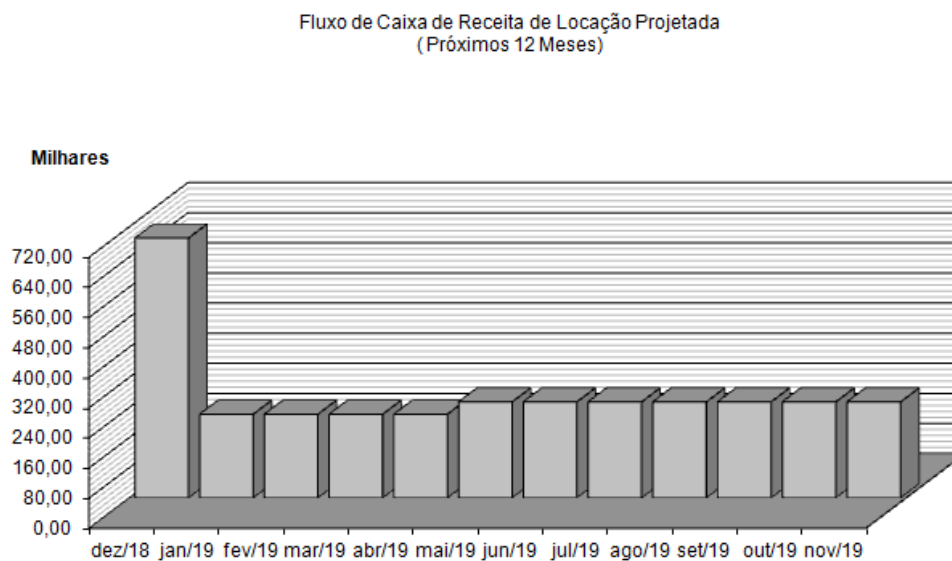
EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE Ocupação por segmento



3. Cronograma de Vencimento de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.



a) dez/18: Recebimento de multa rescisória ref. devolução de 2.184 m²; **b) jun/19:** término de carência ref. locação de 1.092m².

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>
01/11/2018	85,00	89,99	85,00	89,99	86,66	3	259,98
05/11/2018	85,99	86,00	85,99	85,99	85,99	13	1.117,87
08/11/2018	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	10	890,00
09/11/2018	85,01	85,01	85,01	85,01	85,01	20	1.700,20
13/11/2018	83,01	83,01	77,01	80,00	78,68	48	3.776,64
19/11/2018	87,99	87,99	87,99	87,99	87,99	1	87,99
22/11/2018	87,49	87,49	87,49	87,49	87,49	25	2.187,25
26/11/2018	87,49	87,49	87,49	87,49	87,49	7	612,43
30/11/2018	82,01	87,49	82,01	87,49	86,11	12	1.033,32

6. Informações Contábeis – Posição em 30-11-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 67.276.951,60

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,4328

Variação na quota no mês: 0,41%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,60%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/11/2018

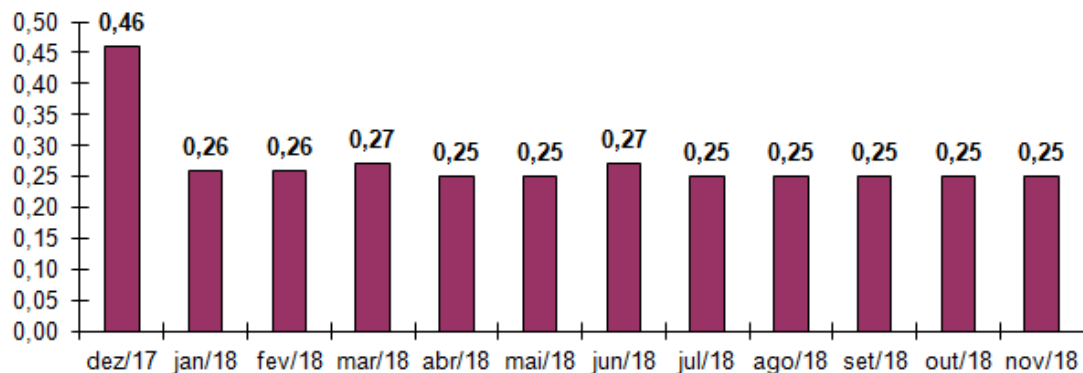
Data de Pagamento: 19/12/2018

Rendimento por cota: R\$ 0,25

Período de referência: Novembro/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 novembro de 2018 é de R\$ 1.137.832,71 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2017	1.128.410,82
- Receita de aluguel	4.114.647,09
- Receita de Aplicação Financeira	60.492,71
- Condomínio de unidades não locadas	-1.656.728,17
- Distribuição de rendimentos	-1.533.598,36
- Despesa de IPTU	-596.414,76
- Taxa de Administração	-205.460,01
- Despesas de advogados	-33.000,00
- Taxa de custódia Bradesco	-22.020,61
- Despesas com Taxa CVM	-15.036,92
- Despesas de auditoria	-14.500,00
- Despesas tributárias	-12.359,93
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-10.667,56
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Despesas como comissão	-5.555,55
- Despesas de avaliação de ativos	-4.515,25
- Taxa Anbima	-1.696,00
(-) Investimento	-45.000,00
Saldo em 30/11/2018	1.137.832,71

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	52.987.000,00	90.000,00	2.499.461,29	55.576.461,29
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.