

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Agosto/2016

São Paulo, 10 de setembro 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. Processo de Locação e Desocupação:

Desocupação

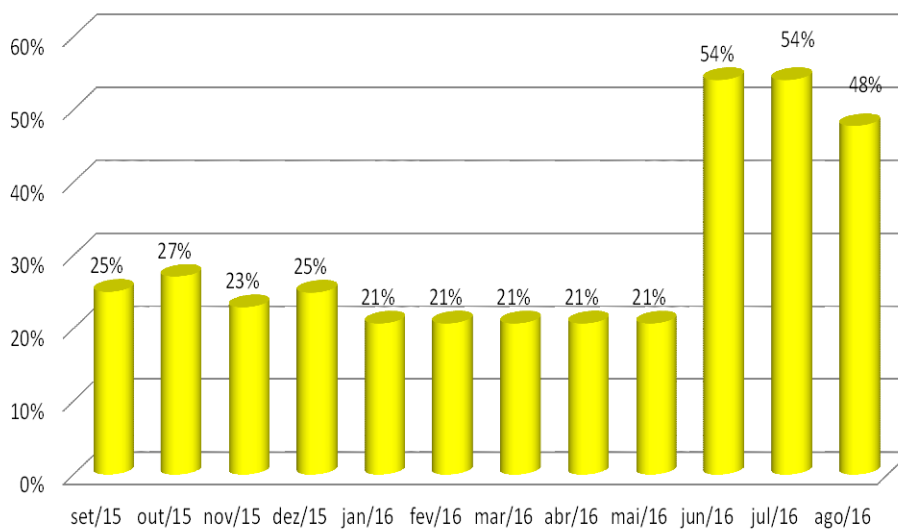
- A locatária que informou a desocupação dos conjuntos 223 e 224 totalizando 273m² (metade do 28° pavimento) decidiu postergar a data de devolução de tais conjuntos de 03/09/2016 para 16/09/2016.
- A locatária dos 231 e 232 (273m²) localizados no 29° pavimento concluiu a devolução dos conjuntos em 31/08/2016. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato, haverá cobrança de multa rescisória.

Locação

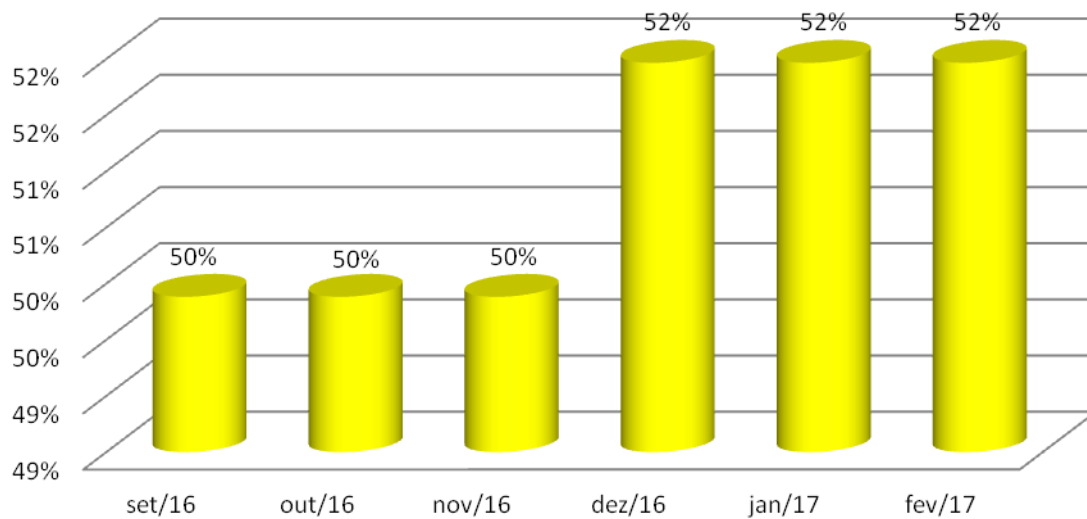
- Em agosto concluímos a locação dos 14° e 15° pavimentos (1.092m²) por meio da formalização do contrato de locação com início de vigência em 22/08/2016 e término em 21/08/2018.
- Conforme informado no relatório anterior, a negociação para locação de ¾ do 27° pavimento totalizando 417m² de área continua em andamento.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/08/2016</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
11 a 14	7°	546,00	546,00	Disponível
31 a 84	9° ao 13°	2.730,00	2.730,00	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
223 e 224	28° (metade)	273,00	-	16/09/2016
233 e 234	29° (metade)	273,00	273,00	Disponível
231 e 232	29° (metade)	273,00	273,00	Disponível
<u>Área Total para locação</u>		6.810,00	6.264,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			47,80%	
Ocupação			52,20%	

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

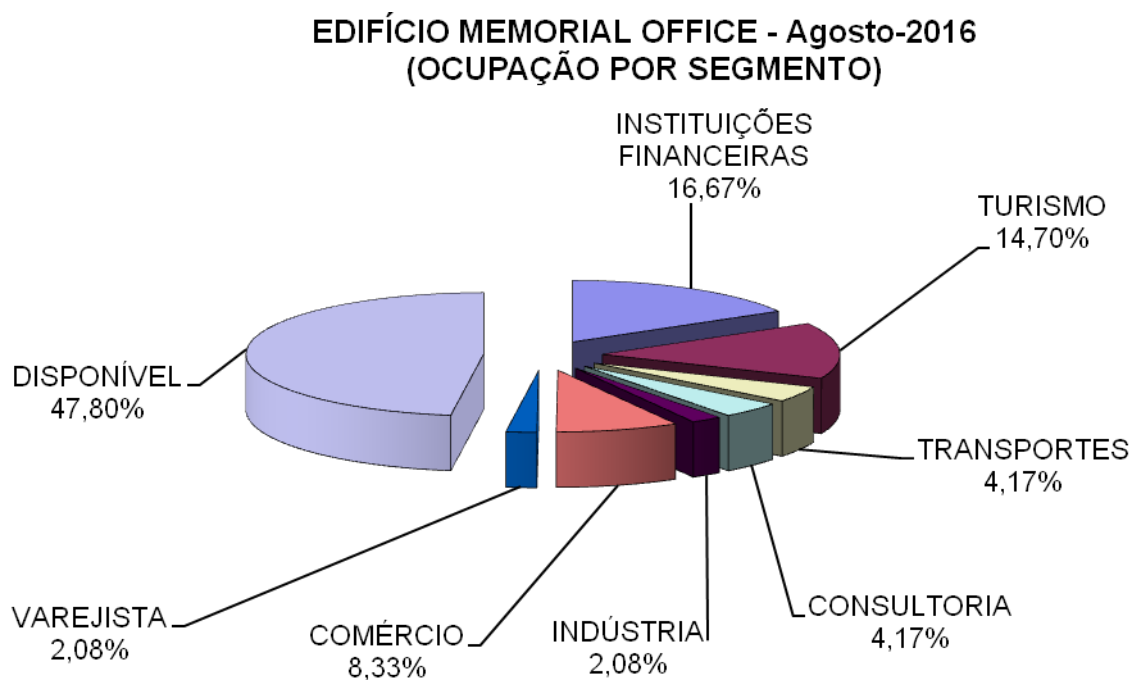


Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



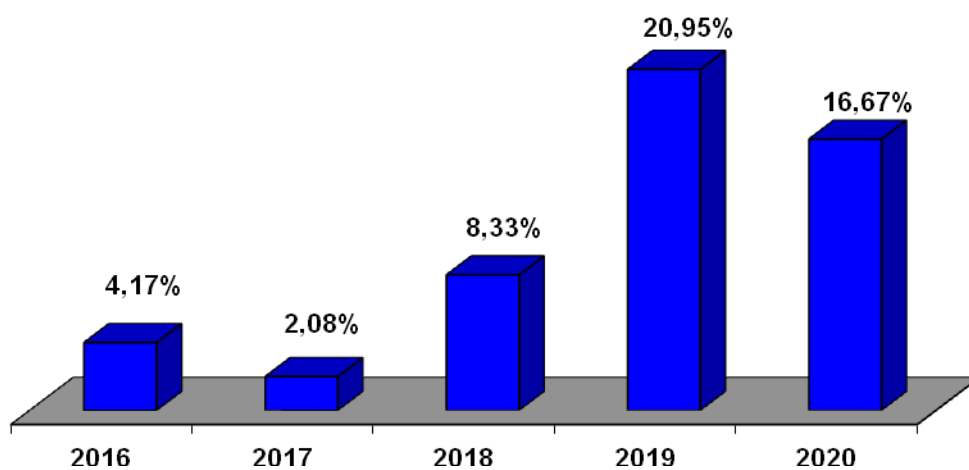
No gráfico acima estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos e as futuras disponibilidades citadas neste item.

2. Ocupação por segmento:



3. Contrato de Locação

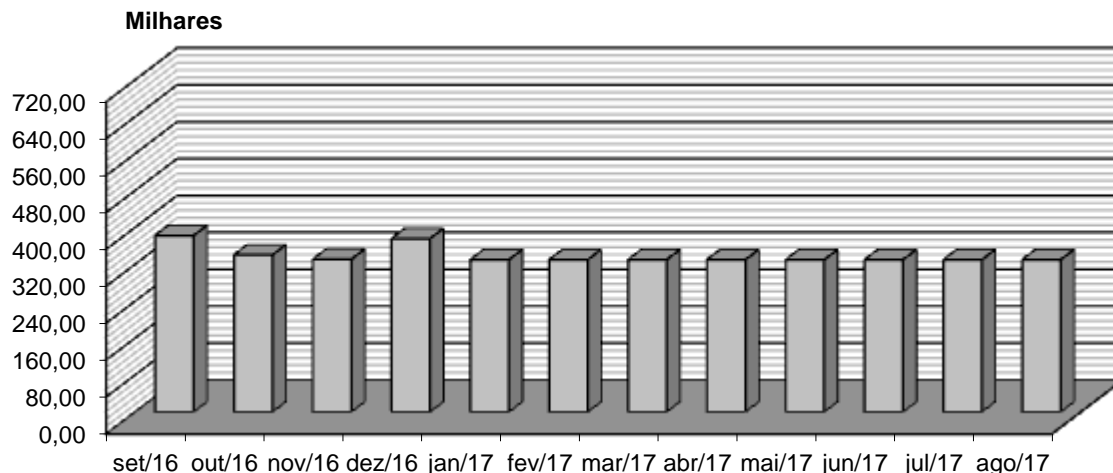
Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima estamos considerando as futuras desocupações mencionadas no item 1 do presente relatório.

4. Receita de Locação Projetada.

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



Eventos considerados: **a) outubro/16** — Rescisão do contrato de locação; **b) dezembro/16** – Término de desconto de aluguel e; **c) janeiro/17** - rescisão do contrato de locação.

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>
01/08/2016	100,00	103,00	100,00	103,00	100,31	67	6.720,77
02/08/2016	102,95	102,95	102,95	102,95	102,95	90	9.265,50
03/08/2016	102,99	102,99	100,50	100,50	102,81	43	4.420,83
10/08/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	200	20.000,00
11/08/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	29	2.900,00
15/08/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	50	5.000,00
16/08/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	40	4.000,00
17/08/2016	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	25	2.475,00
18/08/2016	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	4	396,00
19/08/2016	99,00	100,00	99,00	99,00	99,41	96	9.543,36
22/08/2016	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	3	297,00
23/08/2016	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	30	2.970,00
26/08/2016	102,00	102,00	98,89	98,89	99,21	23	2.281,83

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31-08-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 92.326.412,57

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 181,7420

Variação na quota no mês: -0,07%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,02%

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/08/2016

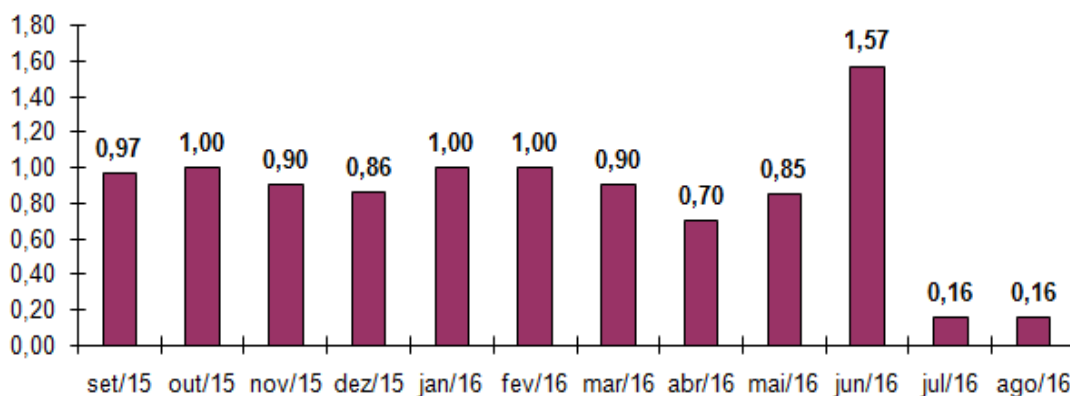
Data de Pagamento: 19/09/2016

Rendimento por cota: R\$ 0,16

Período de referência: agosto/2016.

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 2016 é de R\$ 887.632,97 mil conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2015	<u>1.130.516,56</u>
- Receita de aluguel	4.856.462,60
- Receita de Aplicação Financeira	111.832,74
- Distribuição de rendimentos	-3.576.325,52
- Condomínio de unidades não locadas	-938.787,08
- Taxa de Administração	-238.932,39
- Despesas de IPTU	-247.002,32
- Despesas de consultoria	-70.500,00
- Despesas de comissões	-43.500,00
- Despesas com Taxa CVM	-20.699,13
- Despesas tributárias	-19.991,17
- Despesas com Advogados	-16.658,34
- Taxa de custódia Bradesco	-13.983,62
- Despesa de Auditoria	-9.403,31
- Despesas de taxa de Registro Bolsa	-7.944,79
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-5.055,26
- Taxa Ambima	-2.396,00
 Saldo em 31/08/2016	 887.632,97

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\$ 91.204.000,00 - base dezembro de 2015.

ATIVOS (Propriedades para Investimentos)	Valor de Mercado em 2014	Varição (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

10. AUDITORIA

Moore Stephens Auditores e Consultores

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.