

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

São Paulo, 10 de janeiro de 2019.

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.

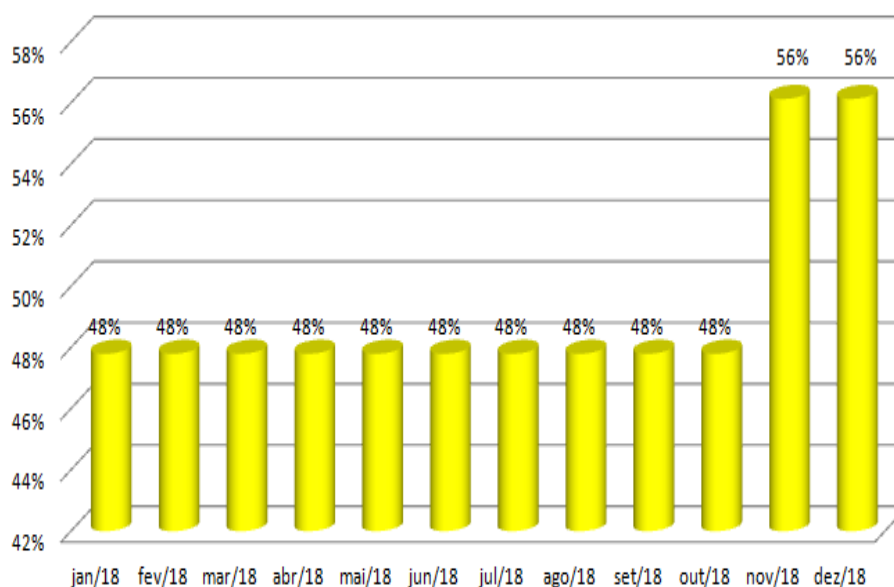
1. Processo de Locação e desocupação:

No mês de dezembro tivemos visitas de três empresas com interesse áreas de 129m² a 1.000m², porém, as empresas estão em fase de análise preliminar.

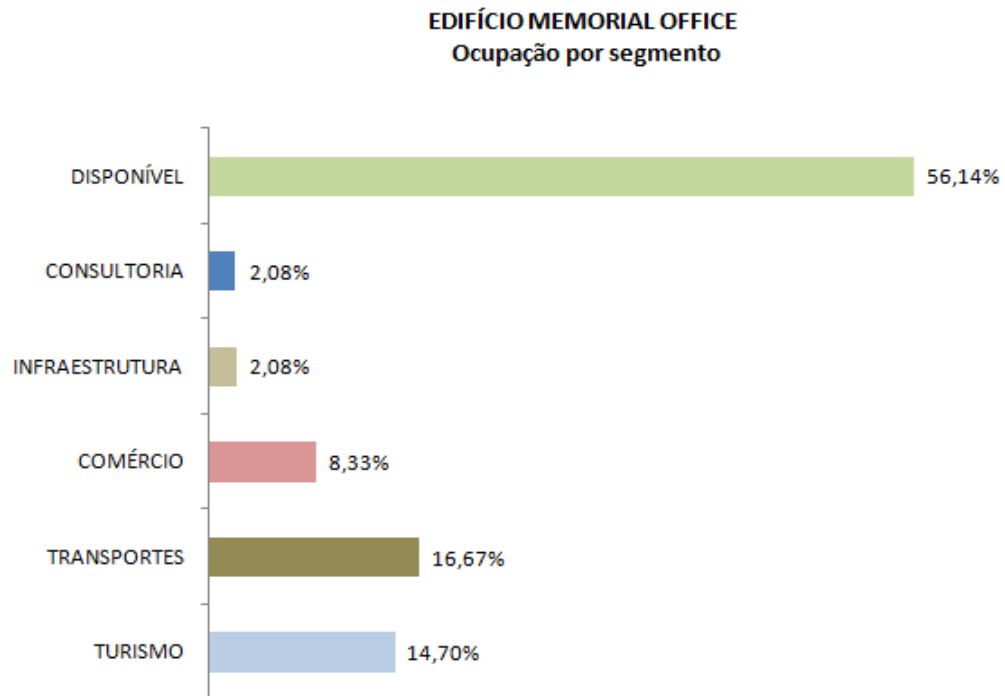
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/12/2018</u>	
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
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%	

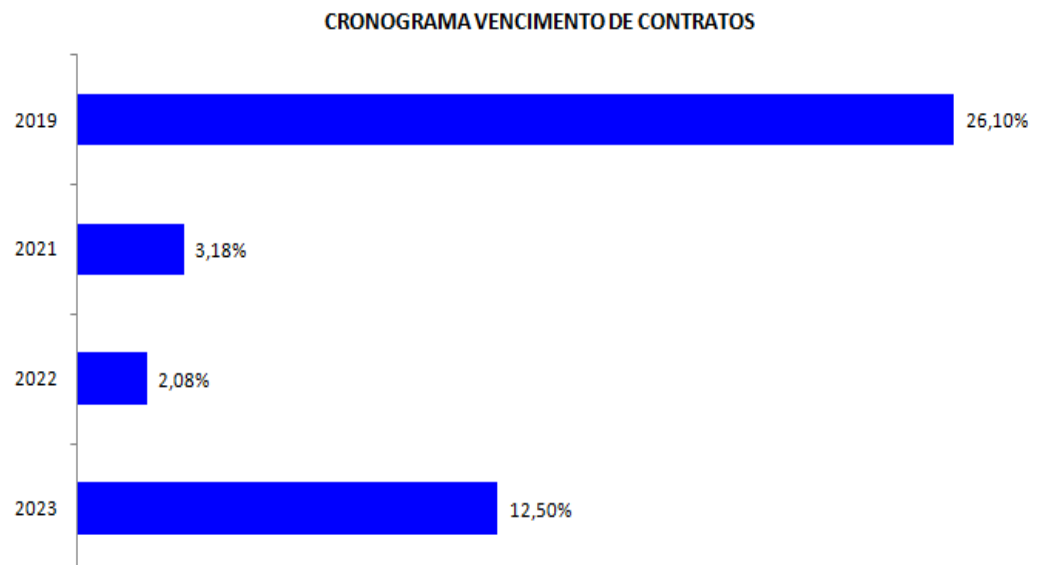
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



2. Ocupação por Segmento em Dezembro/2018:

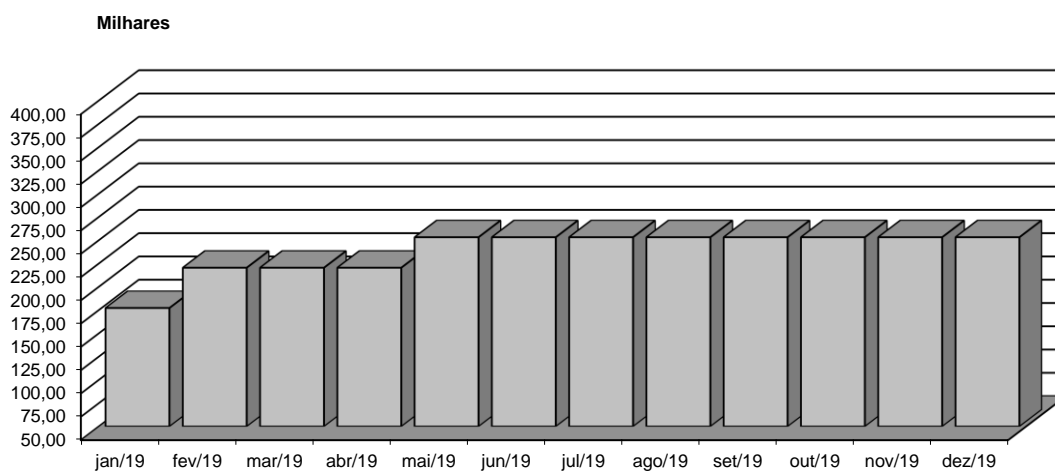


3. Cronograma de Vencimento de Contratos



4. Receita de Locação Projetada.

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



a) jan/19: A projeção de receita de janeiro/19 está impactada pelo desencaixe do aluguel que foi recebido no mês de dezembro/18 de forma antecipada pelas empresas ocupantes de 546m² e 273m² de área; **b) maio/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>
05/12/2018	87,49	87,49	87,47	87,47	87,47	101	8.834,47
06/12/2018	82,01	82,01	82,00	82,00	82,00	10	820,00
13/12/2018	82,51	82,51	82,00	82,00	82,37	38	3.130,06
14/12/2018	82,00	82,00	82,00	82,00	82,00	1	82,00
17/12/2018	86,01	86,99	80,01	80,01	84,21	249	20.968,29
19/12/2018	86,93	86,93	86,93	86,93	86,93	1	86,93
27/12/2018	81,01	82,00	81,00	81,02	81,10	337	27.330,70
28/12/2018	87,50	87,50	87,50	87,50	87,50	5	437,50

6. Informações Contábeis – Posição em 31-12-2018

Patrimônio Líquido: R\$ 67.779.264,99

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,4216

Variação na quota no mês: 0,74%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 1,52%

Em dezembro/18 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu Valor Justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou 0,74%. O impacto do Ajuste ao Valor Justo representou uma variação de 1,41% no valor patrimonial da quota, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de -0,67%.

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28/12/2018

Data de Pagamento: 18/01/2019

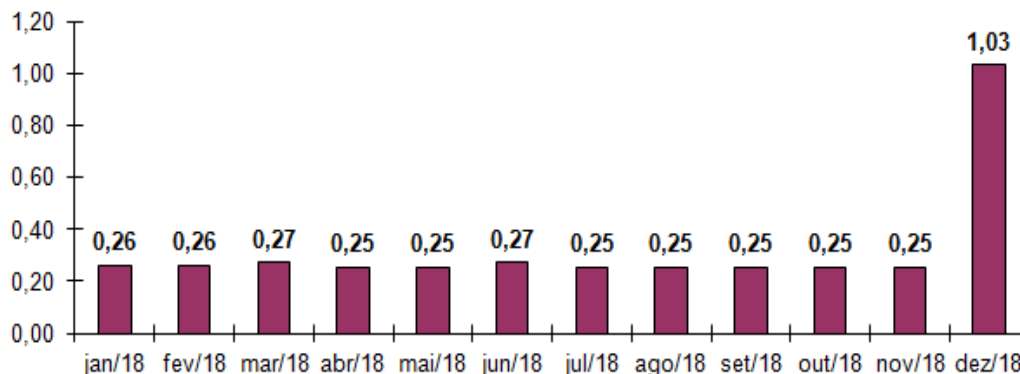
Rendimento por cota: R\$ 1,03

Período de referência: Dezembro/2018.

Em 28 de dezembro/18 a administradora publicou um comunicado ao mercado esclarecendo que a distribuição de rendimento a ser paga em 18/1/19 foi impactada pelo recebimento da receita extraordinária decorrente da multa rescisória correspondente a devolução de 2.184m² de acordo com o Fato Relevante publicado ao mercado em 11/07/2018.

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 dezembro de 2018 é de R\$ 1.550.269,91 conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2017	1.128.410,82
- Receita de aluguel	4.846.111,35
- Receita de Aplicação Financeira	67.195,71
- Condomínio de unidades não locadas	-1.822.595,01
- Distribuição de rendimentos	-1.660.594,56
- Despesa de IPTU	-608.132,83
- Taxa de Administração	-242.033,22
- Despesas como comissão	-65.615,55
- Despesas de advogados	-33.000,00
- Taxa de custódia Bradesco	-24.151,78
- Despesas com Taxa CVM	-15.036,92
- Despesas de auditoria	-14.500,00
- Despesas tributárias	-14.081,84
- Despesas de avaliação de ativos	-13.015,25
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-10.981,59
- Taxa Anuidade BM&Fbovespa	-9.164,79
- Taxa Anbima	-2.120,00
(-) Investimento	43.575,37
Saldo em 31/12/2018	1.550.269,91

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\$ 66.680.469,00 - base dezembro de 2018.

Imóveis	Valor de Mercado em 2017	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2018
Terrenos	10.149.240,71	-966.650,32	9.182.590,39
Edificações	55.576.461,29	1.921.417,32	57.497.878,61
	65.725.702,00	954.767,00	66.680.469,00
Resultado por cota	129,38	1,88	131,26

10. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Almeida e Associados Consultores Legais	47.420.617/0001-20	Advocacia	Esporádico
Banco Bradesco S/A	60.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Comercialização	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Vizzio Estratégia Imobiliária LTDA	05.860.271/0001-30	Comercialização	Esporádico

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.