

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Janeiro/2019

São Paulo, 8 de fevereiro 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.

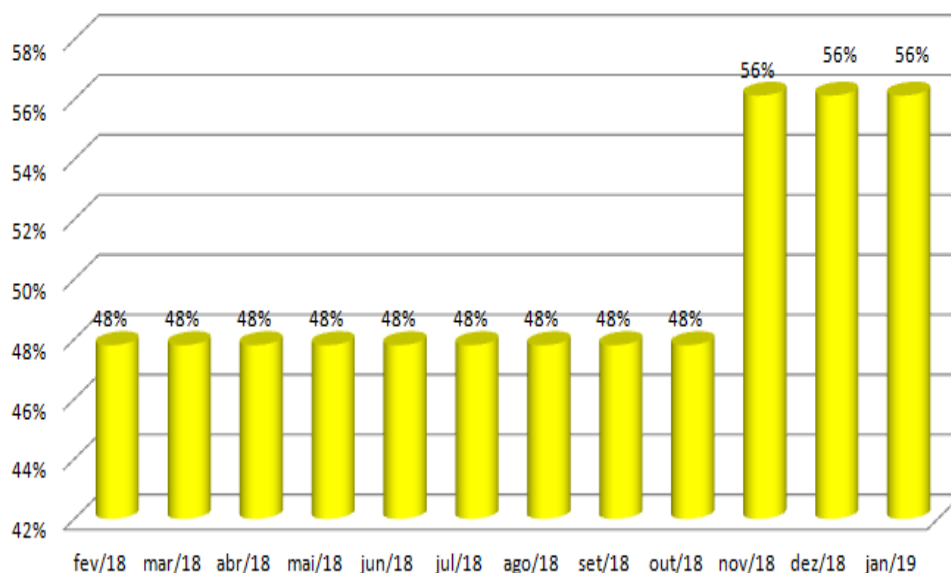
1. Processo de Locação e desocupação:

No mês de janeiro tivemos visitas de seis empresas buscando áreas variadas de 270m² a 2.000m², porém, as empresas estão em fase de análise preliminar.

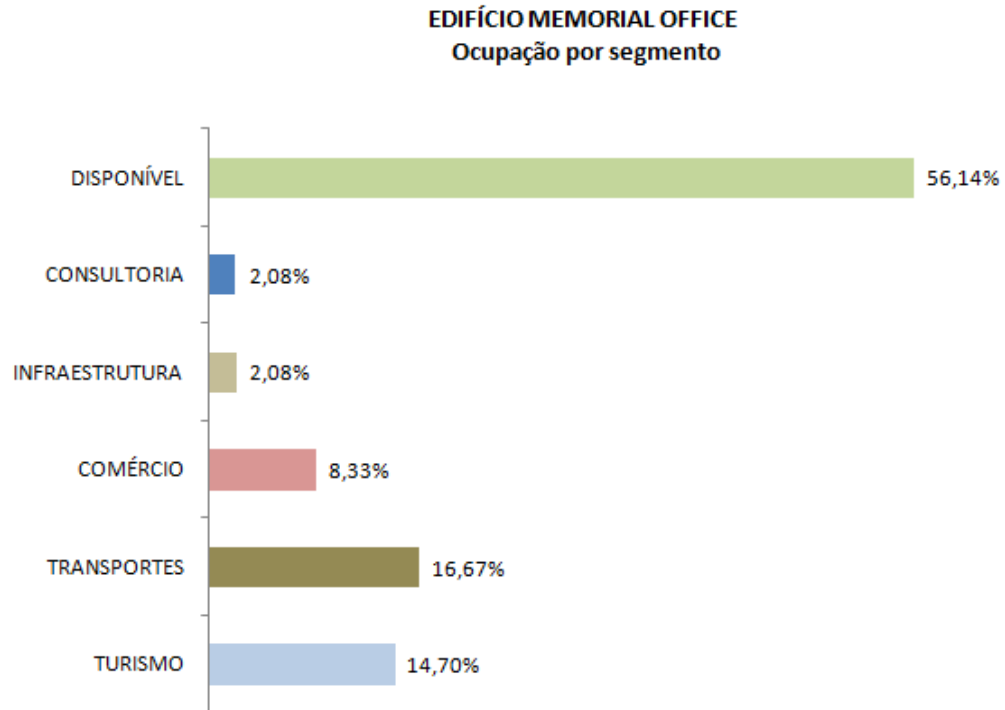
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/01/2019</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%	

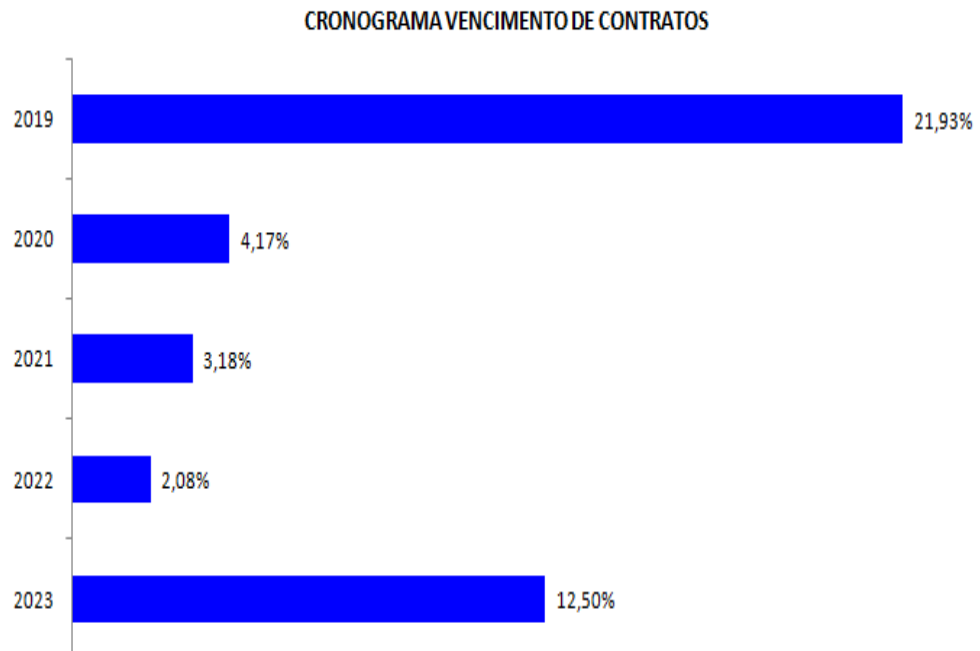
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



2. Ocupação por Segmento em Janeiro/2019:

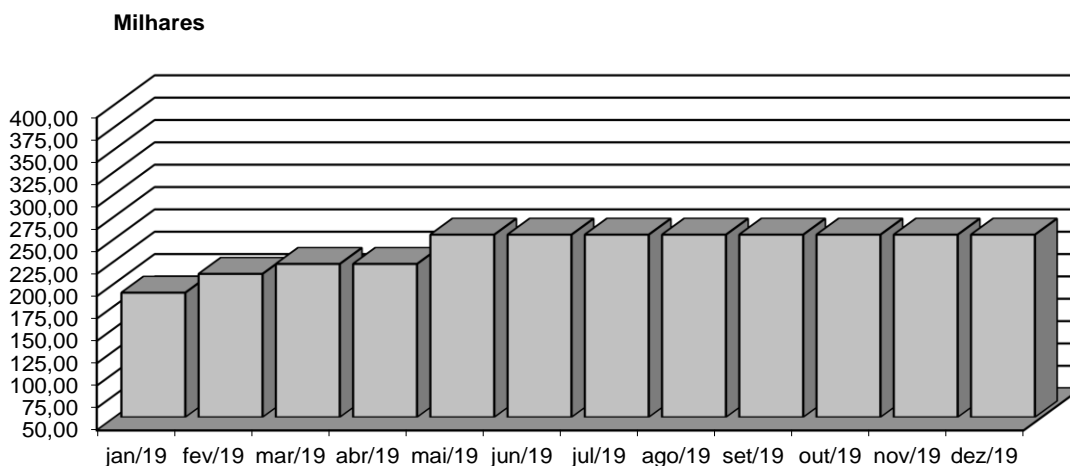


3. Cronograma de Vencimento de Contratos



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>
02/01/2019	87,49	87,49	80,01	86,99	86,95	29	2.521,55
03/01/2019	86,99	90,00	86,99	88,88	88,52	136	12.038,72
04/01/2019	94,50	94,50	89,95	89,95	90,06	38	3.422,28
07/01/2019	90,05	90,06	81,50	84,20	86,77	423	36.703,71
08/01/2019	84,21	84,21	84,20	84,20	84,20	44	3.704,80
09/01/2019	89,00	89,50	89,00	89,50	89,40	80	7.152,00
10/01/2019	89,30	89,50	89,30	89,50	89,46	66	5.904,36
11/01/2019	89,50	89,50	89,50	89,50	89,50	10	895,00
14/01/2019	89,50	89,50	89,50	89,50	89,50	78	6.981,00
15/01/2019	86,01	89,50	86,01	88,00	88,14	95	8.373,30
16/01/2019	89,50	89,50	87,00	87,00	87,19	52	4.533,88
17/01/2019	87,01	89,00	87,01	89,00	88,10	5	440,50
18/01/2019	87,00	89,50	83,10	89,49	86,22	51	4.397,22
21/01/2019	89,50	89,50	89,00	89,00	89,14	7	623,98
22/01/2019	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	2	178,00
23/01/2019	88,99	89,11	88,00	88,00	88,89	190	16.889,10
24/01/2019	88,00	88,00	85,06	85,06	87,81	31	2.722,11
28/01/2019	88,00	89,00	87,98	89,00	88,48	49	4.335,52
29/01/2019	88,99	89,00	88,02	88,02	88,98	61	5.427,78
30/01/2019	89,00	89,00	87,00	88,00	87,37	79	6.902,23
31/01/2019	88,99	88,99	87,76	88,00	88,27	108	9.533,16

6. Informações Contábeis – Posição em 31-01-2019

Patrimônio Líquido: R\$ 67.829.309,69

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,5201

Variação na quota no mês: 0,07%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/01/2019

Data de Pagamento: Não há rendimentos a distribuir

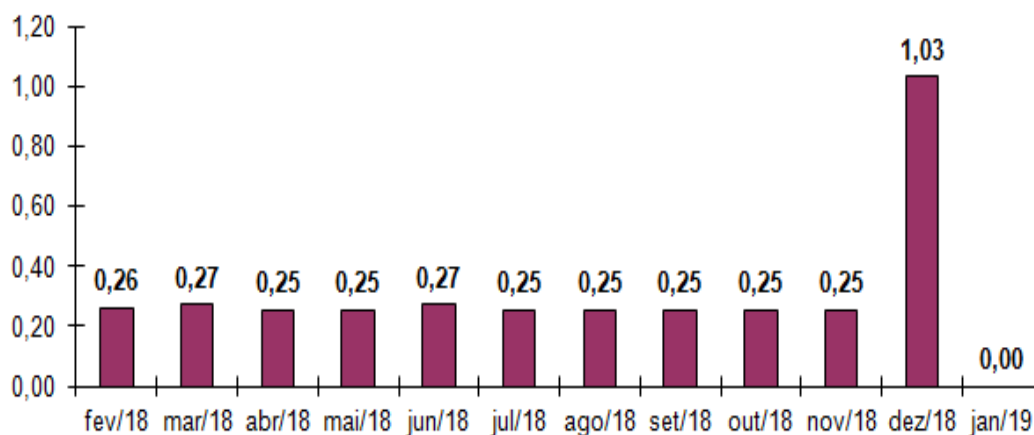
Rendimento por cota: R\$ 0,00

Período de referência: Janeiro/2019.

Em 31 de janeiro de 2019 a administradora publicou um comunicado ao mercado esclarecendo que devido a taxa de vacância elevada que está em 56%, não há previsão de resultado a distribuir ao longo do semestre.

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 janeiro de 2019 é de R\$ 1.044.590,30 conforme planilha abaixo:

	Total
Saldo em Dezembro/2018	1.550.269,91
- Receita de aluguel	189.376,52
- Receita de Aplicação Financeira	6.506,13
- Distribuição de rendimentos	-519.411,78
- Condomínio de unidades não locadas	-164.681,77
- Taxa de Administração	-11.075,96
- Despesas com Taxa CVM	-3.759,23
- Taxa de custódia Bradesco	-1.609,17
- Despesas tributárias	-794,00
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-230,35
Saldo em 31/01/2019	1.044.590,30

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
Banco Bradesco S/A	60.746.948/0001-12	Custódia	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
Xavier de Castro Advogados LTDA.	67.352.641/0001-86	Advogado	Esporádico

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.