

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

São Paulo, 10 de outubro 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:

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. Como resultado, no último mês tivemos seis visitas que resultaram na apresentação de três propostas, duas das quais foram fechadas agora em outubro, sendo uma para 1.092m² e outra de 417m².

Também trabalhamos com as principais empresas especializadas em locação de imóveis em São Paulo.

Desocupação

A locatária que informou a desocupação dos conjuntos 223 e 224 totalizando 273m² (metade do 28° pavimento) ainda não concluiu a devolução do imóvel em razão de pendências relacionadas às obras de reposição do imóvel em seu estado original, por esta razão, a previsão é que o imóvel seja devolvido no decorrer do mês de outubro/2016.

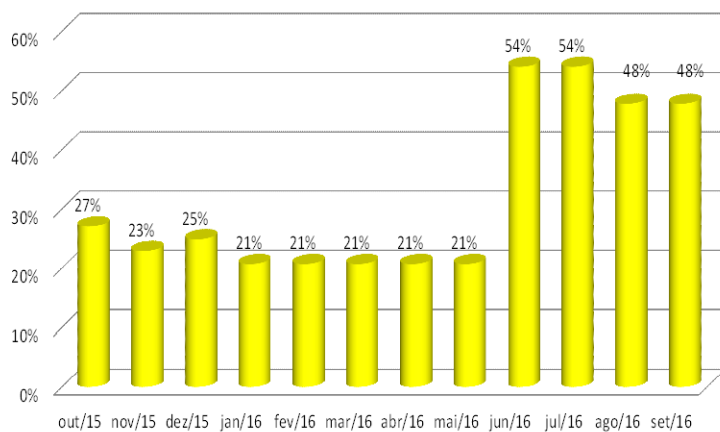
Locação

Em outubro concluímos a locação de três conjuntos localizados no 17° pavimento correspondente a uma área de 417m² (3/4 do andar). O Contrato foi formalizado com prazo de 5 (cinco) anos iniciando-se em 01/10/2016.

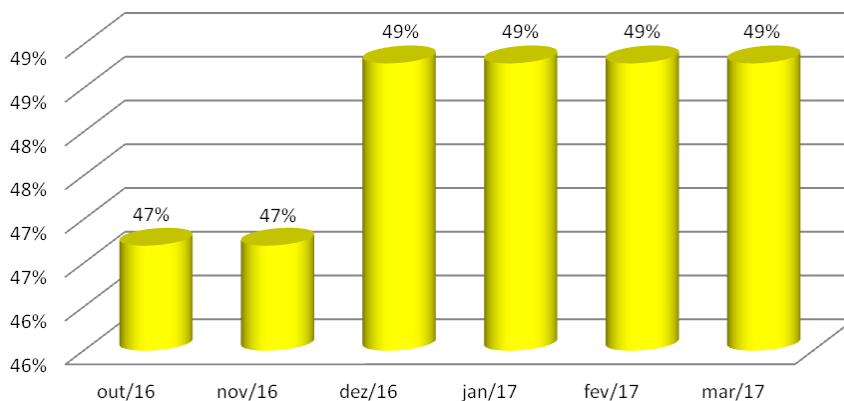
Conforme informado no relatório anterior, a negociação para locação de ¾ do 27° pavimento totalizando 417m² de área continua em andamento.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	Vacância em 30/09/2016	
			<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	-	31/10/2016
233 e 234	29° (metade)	273,00	273,00	Disponível
231 e 232	29° (metade)	273,00	273,00	Disponível
Área Total para locação		6.810,00	6.264,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			47,80%	
Ocupação			52,20%	

Taxa de Vacância
(últimos 12 meses)

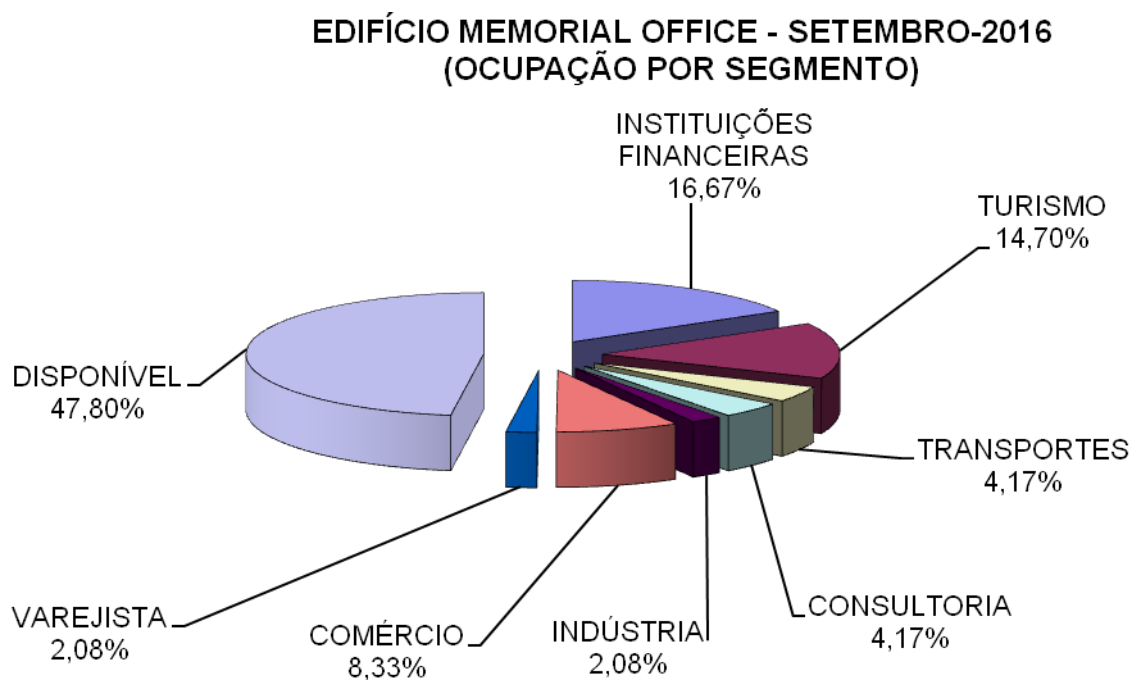


Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



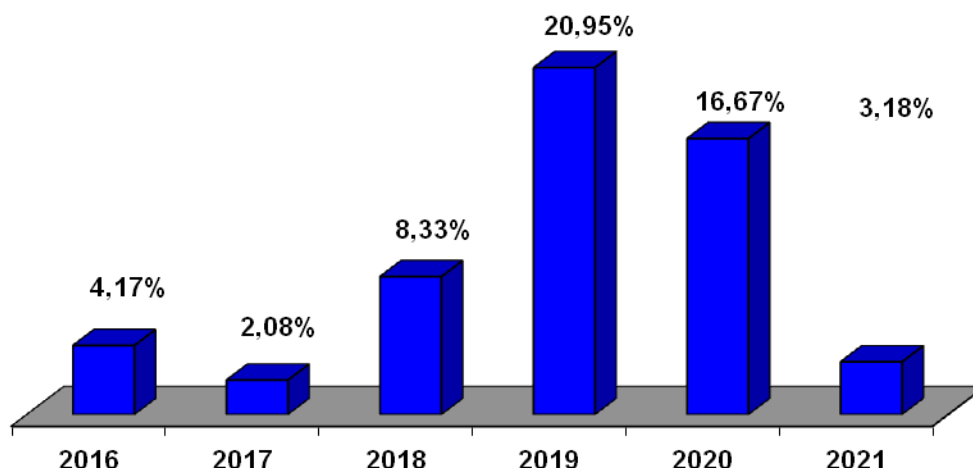
No gráfico acima estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos bem como as futuras disponibilidades e locações citadas neste item.

2. Ocupação por segmento:



3. Contrato de Locação

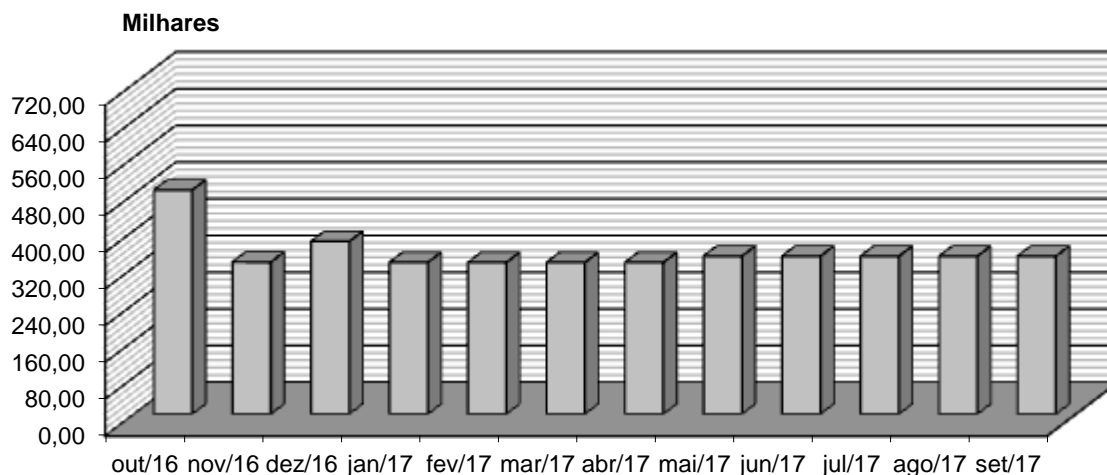
Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima estamos considerando as futuras desocupações e locações 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** —Aluguel inadimplido em set/2016 devidamente pago em out/2016, por tal motivo a receita de out/2016 apresentou distorção, e recebimento de multa rescisória contratual; **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>
01/09/2016	96,40	96,40	96,40	96,40	96,40	20	1.928,00
06/09/2016	96,40	107,97	96,40	98,81	97,44	282	27.478,08
15/09/2016	101,98	102,00	101,98	102,00	101,99	35	3.569,65
16/09/2016	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	35	3.465,00
20/09/2016	98,00	98,00	98,00	98,00	98,00	174.741	17.124.618,00
26/09/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	20	2.000,00
29/09/2016	100,01	100,01	99,99	99,99	100,00	111	11.100,00

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30-09-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 92.337.257,51

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 181,7633

Variação na quota no mês: 0,01%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,09%

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/09/2016

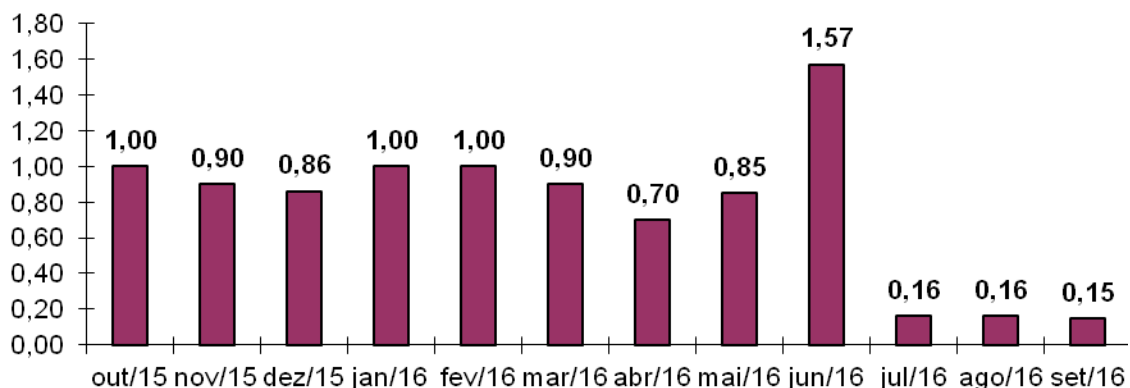
Data de Pagamento: 19/10/2016

Rendimento por cota: R\$ 0,15

Período de referência: setembro/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 30 de setembro de 2016 é de R\$ 893.687,44 mil conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2015	<u>1.130.516,56</u>
- Receita de aluguel	5.121.625,07
- Receita de Aplicação Financeira	121.166,87
- Distribuição de rendimentos	-3.657.605,20
- Condomínio de unidades não locadas	-1.074.335,47
- Taxa de Administração	-256.224,90
- Despesa de IPTU	-275.112,59
- Despesa de consultoria	-70.500,00
- Despesa de comissão	-43.500,00
- Despesas tributárias	-21.825,21
- Despesas com Taxa CVM	-20.699,13
- Despesa de honorários advocatícios	-18.284,19
- Taxa de custódia Bradesco	-15.751,21
- Despesa de auditoria	-9.403,31
- Taxa de registro Bolsa	-7.944,79
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-6.039,06
- Taxa Ambima	-2.396,00
Saldo em 30 setembro de 2016	893.687,44

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	<u>55.747.692,00</u>	<u>308,00</u>	<u>55.748.000,00</u>
TOTAL	93.400.000,00	-2.196.000,00	<u>91.204.000,00</u>

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.