

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

São Paulo, 10 de novembro 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, trabalhando também junto às principais empresas especializadas em locação de imóveis.

No mês de outubro tivemos 4 (quatro) visitas cujo total de área pretendida foi de 5.362m², porém, apenas uma dessas visitas resultou em envio de proposta comercial cuja área corresponde a 4.000m², para qual estamos aguardando a manifestação da empresa interessada.

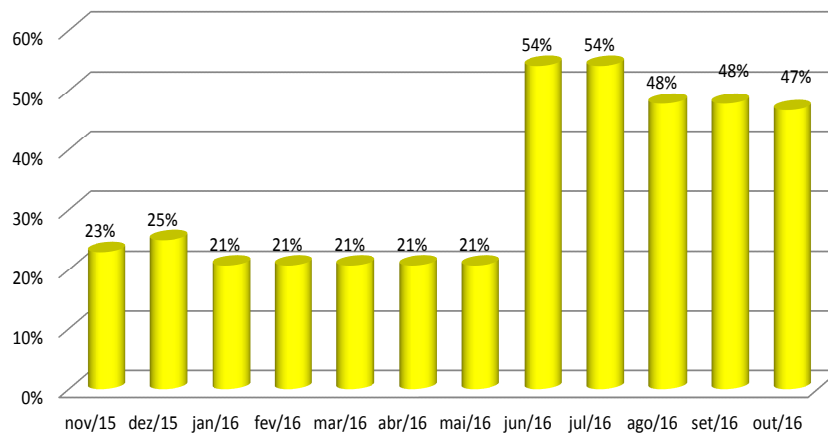
Desocupação

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 ao seu estado original, por esta razão, a previsão é que o imóvel seja devolvido no final de dezembro/2016.

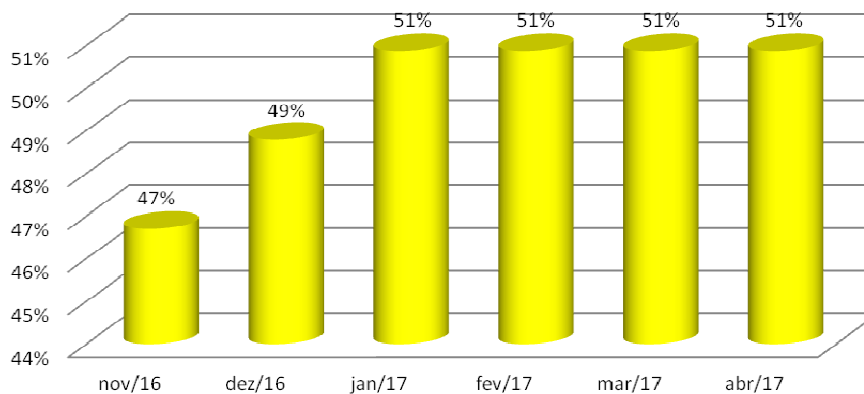
Recebemos também em 01 de novembro de 2016 uma comunicação da empresa ocupante dos conjuntos 151 e 152 localizados no 21° andar do Edifício Memorial Office informando sua decisão de devolver tais conjuntos em 31 de janeiro de 2017 por meio de rescisão antecipada do contrato de locação. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato, será devido pela Locatária o pagamento da multa rescisória proporcional.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/10/2016</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°	129.00	129.00	Disponível
131 a 134	19°	546.00	546.00	Disponível
151 e 152	21° (metade)	273.00	-	31/01/2017
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	273.00	Disponível
233 e 234	29° (metade)	273.00	273.00	Disponível
231 e 232	29° (metade)	273.00	273.00	Disponível
Área Total para locação		6.666.00	6.120.00	
Área total			13.105.00	
Vacância			46.70%	
Ocupação			53.30%	

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



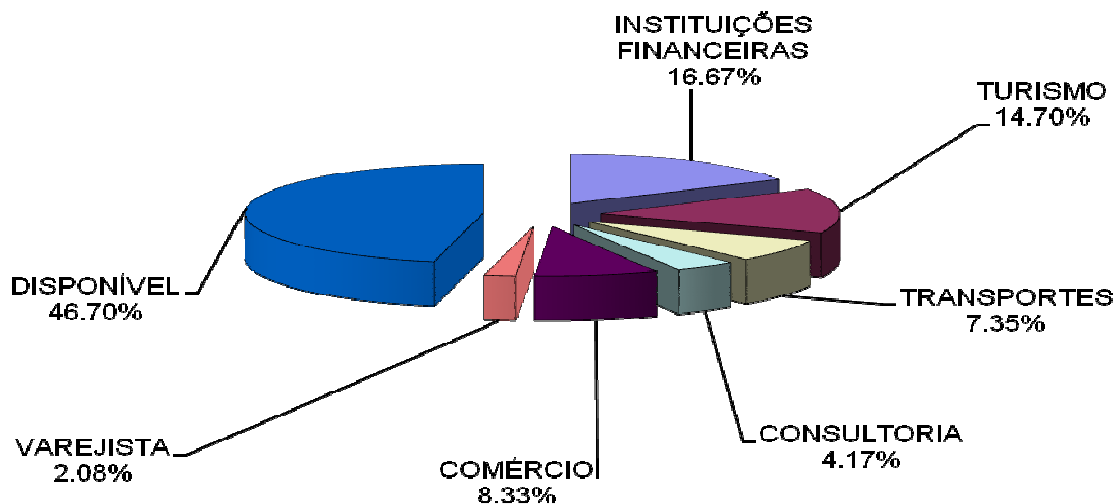
Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



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

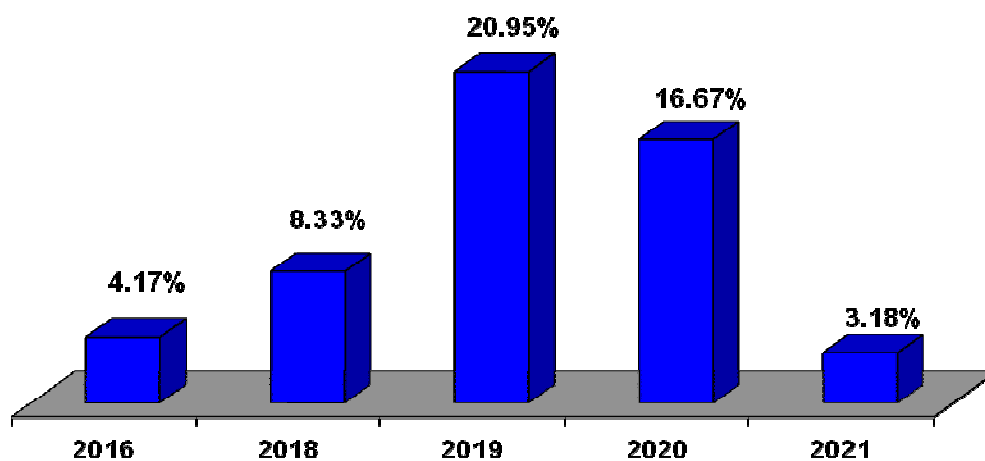
2. Ocupação por segmento:

EDIFÍCIO MEMORIAL OFFICE - OUTUBRO-2016 (OCUPAÇÃO POR SEGMENTO)



3. Contrato de Locação

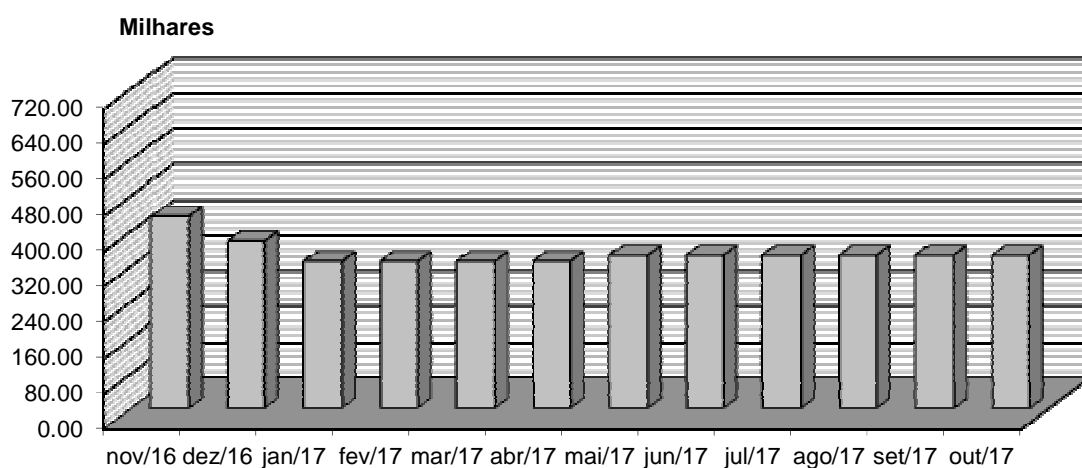
Cronograma Vencimentos de Contratos



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) novembro/16** —Aluguel inadimplido em out/2016 a ser pago em nov/2016; **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>Preção</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
03/10/2016	99.00	99.00	97.50	97.50	98.35	7	688.45
05/10/2016	98.03	98.03	87.92	87.92	96.18	30	2.885.40
06/10/2016	88.00	98.00	88.00	98.00	96.33	6	577.98
07/10/2016	98.00	98.00	91.03	91.03	97.99	25.945	2.542.350.55
10/10/2016	99.49	99.49	99.49	99.49	99.49	3	298.47
11/10/2016	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1	100.00
13/10/2016	98.99	99.00	95.03	95.03	97.75	40	3.910.00
17/10/2016	98.02	98.51	98.02	98.51	98.47	34	3.347.98
18/10/2016	98.80	100.00	98.80	99.00	98.80	69	6.817.20
20/10/2016	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	17	1.683.00
24/10/2016	99.01	99.02	99.01	99.02	99.01	2	198.02
25/10/2016	99.02	99.02	98.02	98.02	98.64	27	2.663.28
31/10/2016	98.60	98.60	98.00	98.00	98.39	68	6.690.52

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31-10-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 92.390.852,85

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 181,8688

Variação na quota no mês: 0,05%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,18%

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/10/2016

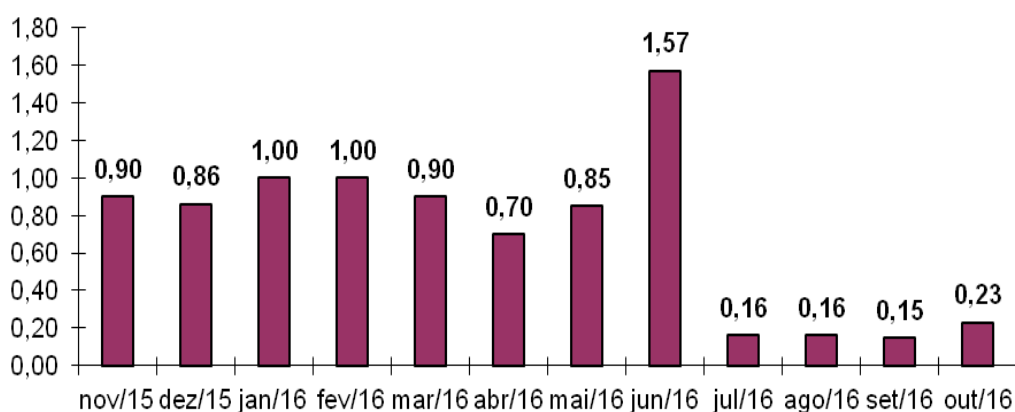
Data de Pagamento: 18/11/2016

Rendimento por cota: R\$ 0,23

Período de referência: Outubro/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 outubro de 2016 é de R\$ 959.148,10 mil conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2015	<u>1.130.516.56</u>
- Receita de aluguel	5.509.793.22
- Receita de Aplicação Financeira	130.946.43
- Distribuição de rendimentos	-3.732.546.93
- Condomínio de unidades não locadas	-1.218.210.81
- Taxa de Administração	-272.577.88
- Despesa de IPTU	-317.676.29
- Despesa de consultoria	-70.500.00
- Despesa de comissão	-76.260.00
- Despesas com Taxa CVM	-27.598.84
- Despesa de honorários advocatícios	-26.691.41
- Despesas tributárias	-23.766.67
- Taxa de custódia Bradesco	-17.730.58
- Despesa de auditoria	-9.403.31
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-8.205.60
- Taxa de registro Bolsa	-7.944.79
- Taxa Ambima	-2.995.00
Saldo em 31 outubro de 2016	959.148.10

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.