

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

São Paulo, 09 de dezembro 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. A seguir segue a tabela do resultado das visitas realizadas no empreendimento:

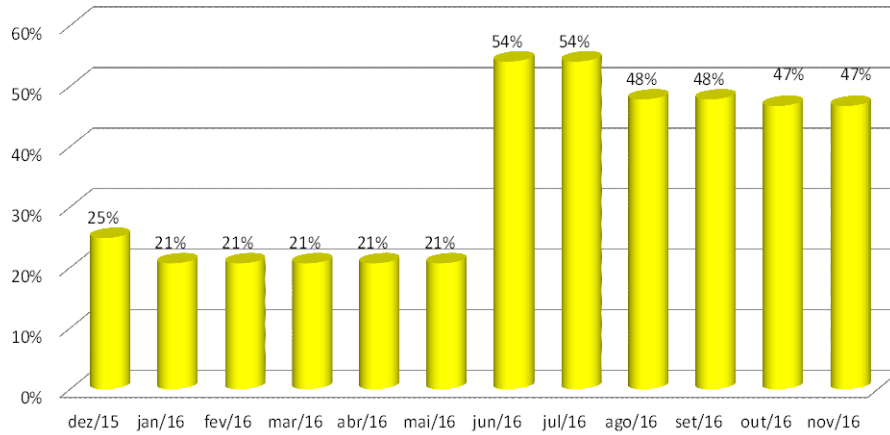
Data	RAMO ATIVIDADE	ÁREA PRETENDIDA m ²	SITUAÇÃO ATUAL
01/09/2016	Transporte	546,00	Ainda não se manifestou
13/09/2016	Não informado	546,00	Ainda não se manifestou
19/09/2016	Logística	2.184,00	Ainda não se manifestou
30/09/2016	Transporte	1.092,00	Ainda não se manifestou
06/10/2016	Não informado	546,00	Ainda não se manifestou
01/11/2016	Não informado	273,00	Ainda não se manifestou
25/11/2016	Não informado	129,00	Ainda não se manifestou

Desocupação

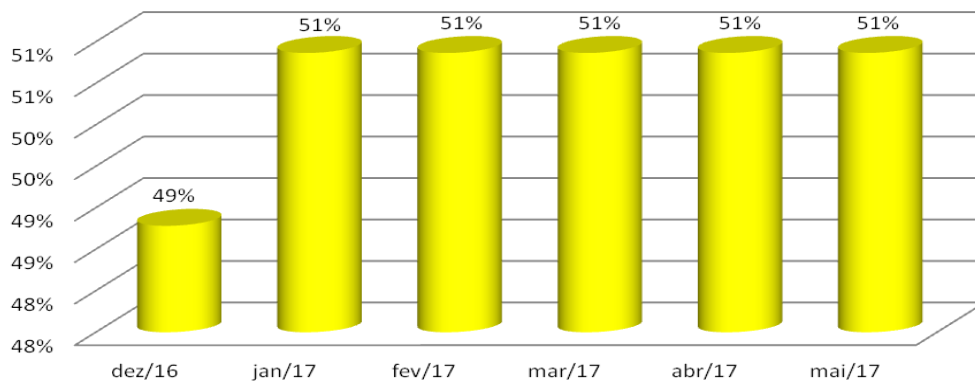
A locatária que informou a desocupação dos conjuntos 223 e 224 totalizando 273m²(metade do 28° pavimento) manteve a previsão de devolução de tais conjuntos para o final de dezembro/16.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/11/2016</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	-	31/12/2016
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
<u>Área Total para locação</u>		6.666,00	6.120,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			46,70%	
Ocupação			53,30%	

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

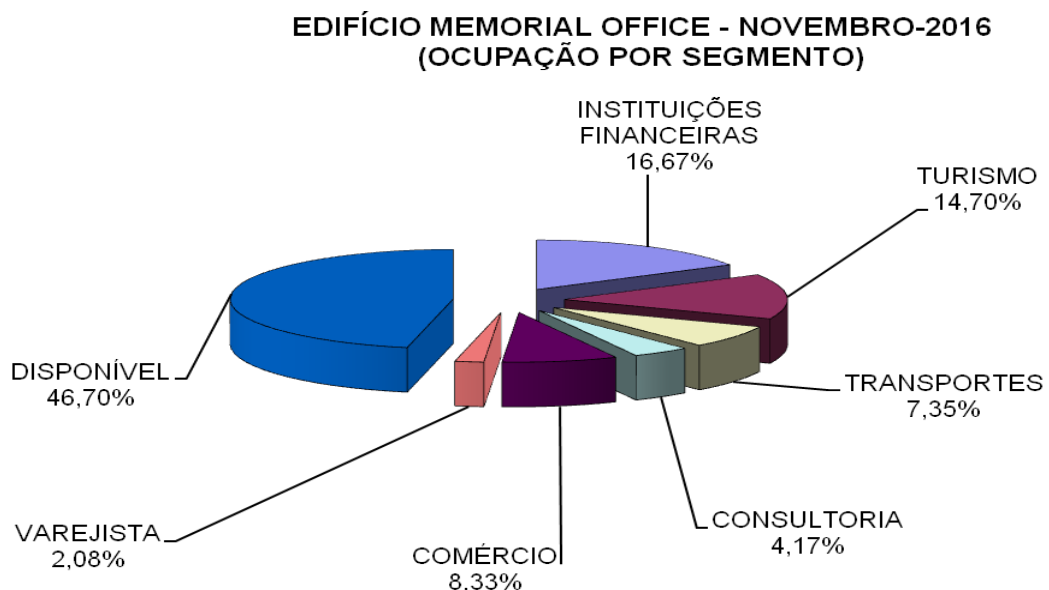


Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



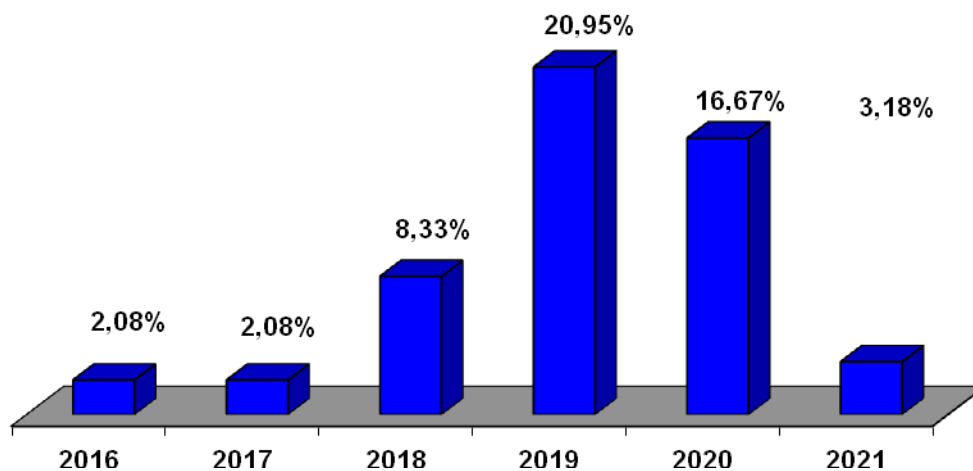
No gráfico acima estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos bem como as futuras disponibilidades e locações citadas neste item.

2. Ocupação por segmento:



3. Contrato de Locação

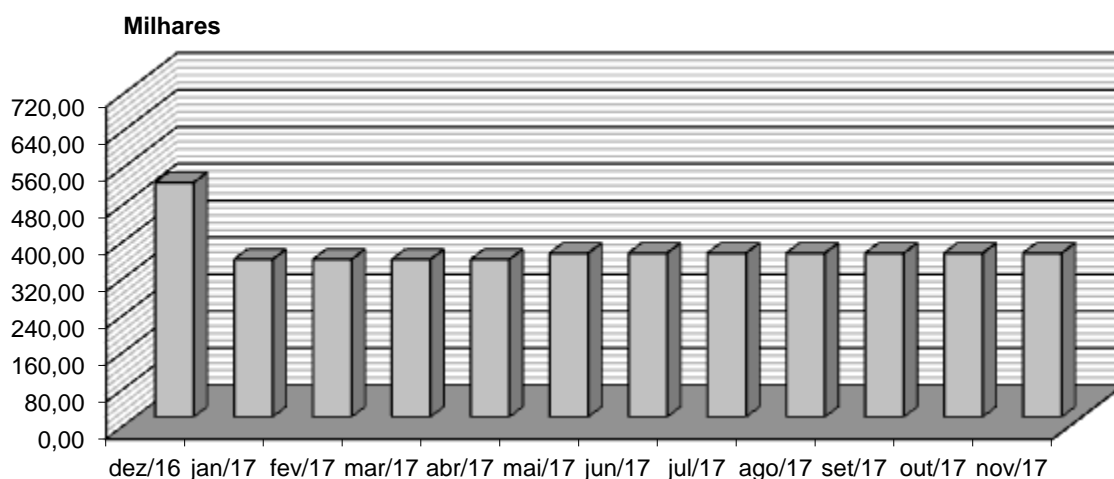
Cronograma Vencimentos de Contratos



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) dezembro/16** —Aluguel inadimplido em nov/2016 a ser pago em dez/2016; e;
b) 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>
01/11/2016	100,00	109,50	100,00	109,50	107,22	307	32.916,54
03/11/2016	107,99	109,50	107,99	109,50	109,29	314	34.317,06
04/11/2016	109,50	109,50	108,00	108,00	108,95	110	11.984,50
07/11/2016	98,25	102,50	98,25	98,26	98,25	1.687	165.747,75
08/11/2016	99,99	100,00	99,99	100,00	99,99	35	3.499,65
09/11/2016	98,25	98,25	98,25	98,25	98,25	190	18.667,50
10/11/2016	98,31	98,31	98,25	98,25	98,26	52	5.109,52
14/11/2016	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	1	103,00
16/11/2016	98,25	98,25	98,25	98,25	98,25	100	9.825,00
17/11/2016	102,99	102,99	102,99	102,99	102,99	2	205,98
18/11/2016	98,25	102,98	98,25	101,00	100,18	75	7.513,50

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30-11-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 92.423.139,68

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 181,9324

Variação na quota no mês: 0,03%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,17%

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/11/2016

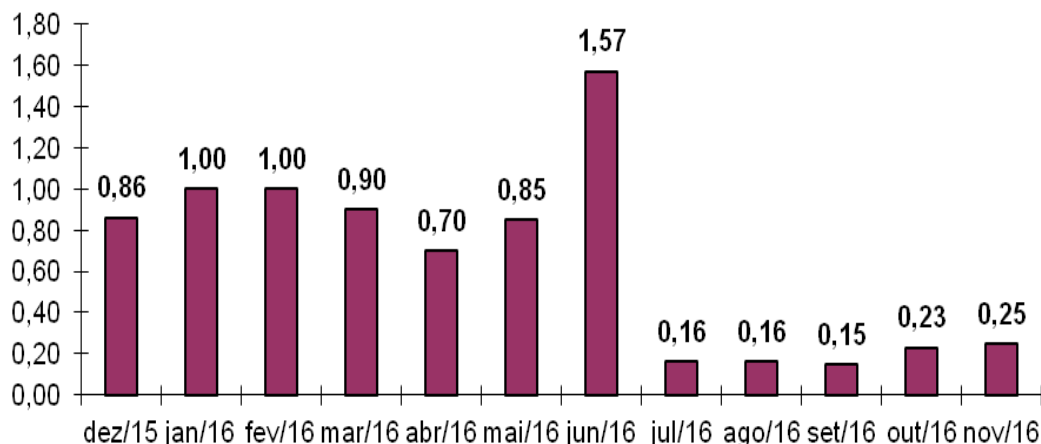
Data de Pagamento: 19/12/2016

Rendimento por cota: R\$ 0,25

Período de referência: Novembro/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 novembro de 2016 é de R\$ 889.505,86 mil conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2015	<u>1.130.516,56</u>
- Receita de aluguel	5.841.975,53
- Receita de Aplicação Financeira	140.240,65
- Distribuição de rendimentos	-3.847.069,56
- Condomínio de unidades não locadas	-1.359.150,42
- Taxa de Administração	-291.676,09
- Despesa de IPTU	-377.111,82
- Despesa de comissão	-109.020,00
- Despesa de consultoria	-97.000,00
- Despesa de honorários advocatícios	-34.633,09
- Despesas com Taxa CVM	-27.598,84
- Despesas tributárias	-25.597,47
- Taxa de custódia Bradesco	-19.703,14
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-10.143,35
- Despesa de auditoria	-9.403,31
- Taxa de registro Bolsa	-7.944,79
- Despesa de avaliação de ativos	-4.180,00
- Taxa Ambima	-2.995,00
Saldo em 30 novembro de 2016	889.505,86

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	Variação (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.