

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

São Paulo, 10 de janeiro de 2017.

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:

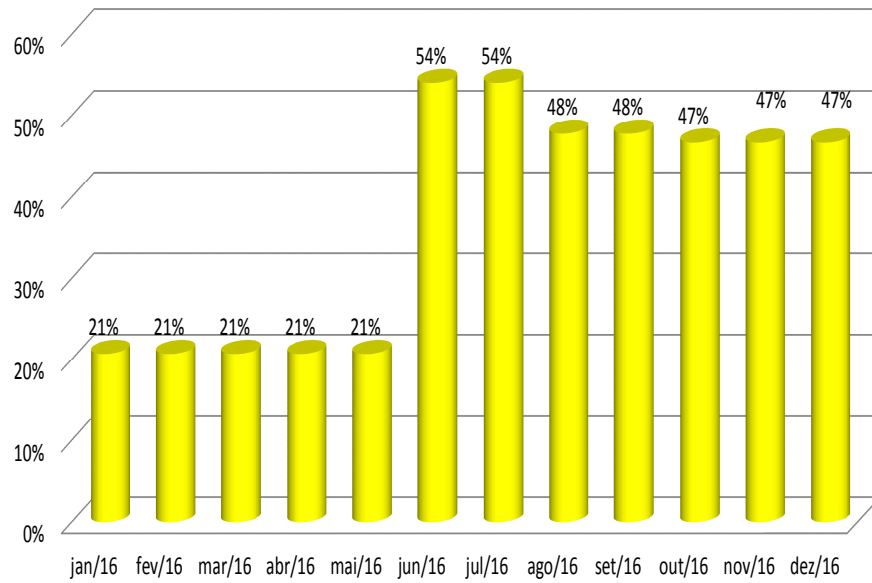
Data	RAMO ATIVIDADE	ÁREA PRETENDIDA m ²	SITUAÇÃO ATUAL
01/09/2016	Transporte	546,00	Ainda não se manifestou
13/09/2016	Não informado	546,00	Ainda não se manifestou
19/09/2016	Logística	2.184,00	Ainda não se manifestou
30/09/2016	Transporte	1.092,00	Ainda não se manifestou
06/10/2016	Não informado	546,00	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
05/12/2016	Multinacional	500,00	Não houve interesse

Desocupação

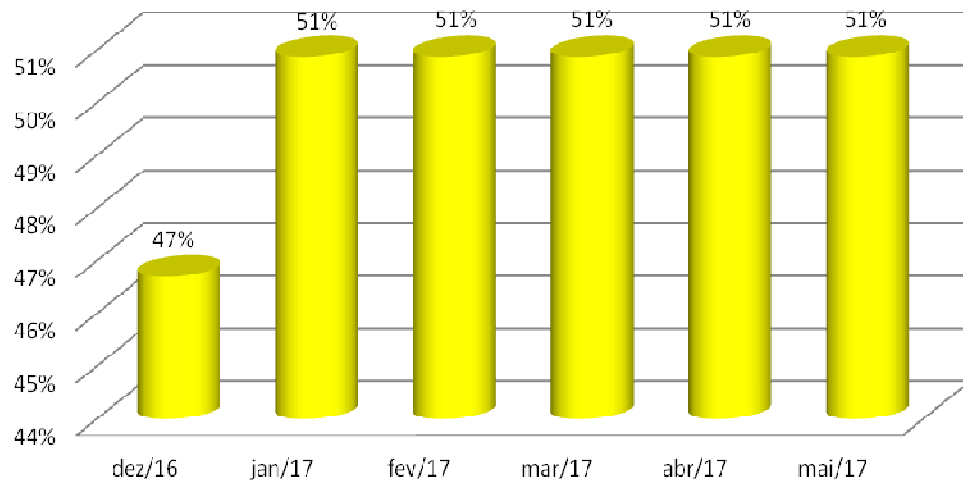
A locatária que informou a desocupação dos conjuntos 213 e 214 totalizando 273m²(metade do 27° pavimento) ainda não concluiu a devolução dos conjuntos que estava prevista para 31/12/2016, a expectativa da locatária é devolvê-los em 31/01/2017.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/12/2016</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	-	31/01/2017
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)



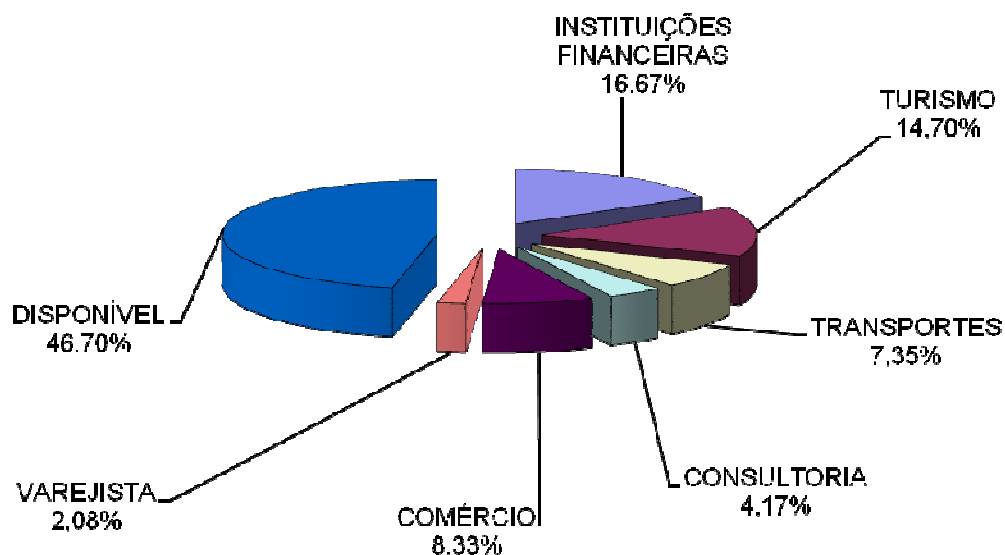
Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)



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

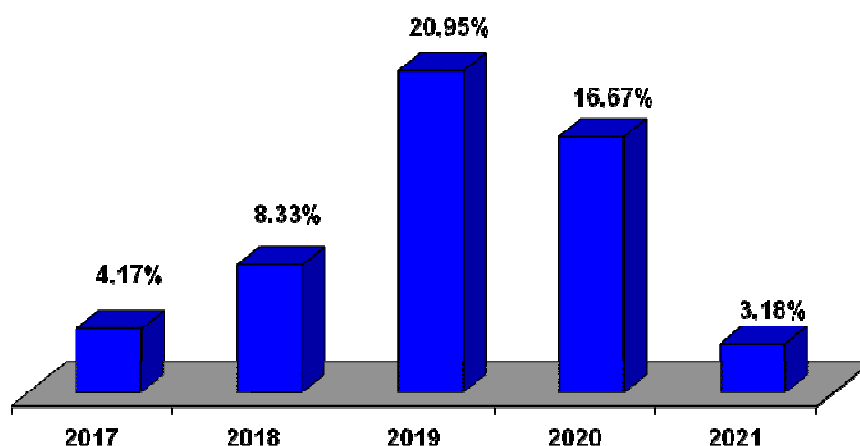
2. OCUPAÇÃO POR SEGMENTO:

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



3. CONTRATO DE LOCAÇÃO

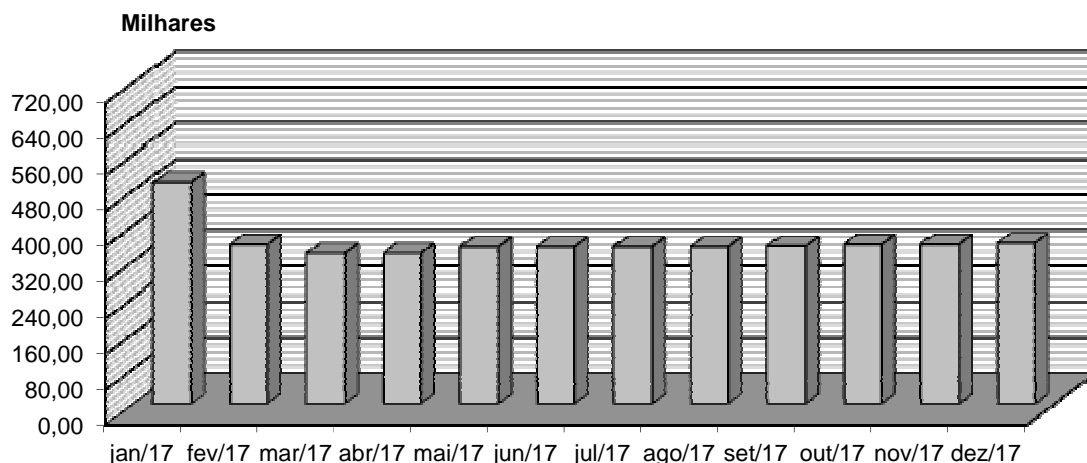
Cronograma Vencimentos de Contratos



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) Janeiro/17** —Aluguel inadimplido em dez/2016 a ser pago em jan/2017; e; **b) maio/17** – Término da carência do aluguel.

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>
05/12/2016	100,50	100,50	100,00	100,00	100,16	28	2.804,48
06/12/2016	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	5	500,00
08/12/2016	104,00	104,00	104,00	104,00	104,00	28	2.912,00
09/12/2016	103,00	104,00	103,00	104,00	103,09	200	20.618,00
12/12/2016	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	20	2.060,00
13/12/2016	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	28	2.856,00
16/12/2016	98,01	98,02	95,10	98,00	97,17	211	20.502,87
19/12/2016	98,00	103,00	98,00	103,00	98,07	325	31.872,75
20/12/2016	103,00	104,00	103,00	104,00	103,16	30	3.094,80
26/12/2016	103,90	103,90	103,90	103,90	103,90	2	207,80

6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31-12-2016

Patrimônio Líquido: R\$ 67.560.023,12

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 132,9900

Variação na quota no mês: -26,90%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: -26,85%

A variação de -26,90% da quota patrimonial decorre da avaliação realizada em dez/2016 a qual resultou em uma variação negativa do valor justo do imóvel conforme detalhado no item 9 do presente relatório. Conforme disposições da INCVM 516/12 a contabilização da variação negativa a valor de mercado do imóvel foi reconhecida na conta de resultado “ajuste ao valor justo” tendo como contrapartida a conta “propriedade para investimentos”.

O impacto da desvalorização do imóvel representou uma variação de -27,07%, ou seja, se desconsiderarmos o “ajuste a valor justo” a quota teria uma variação de 0,17%.

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/12/2016

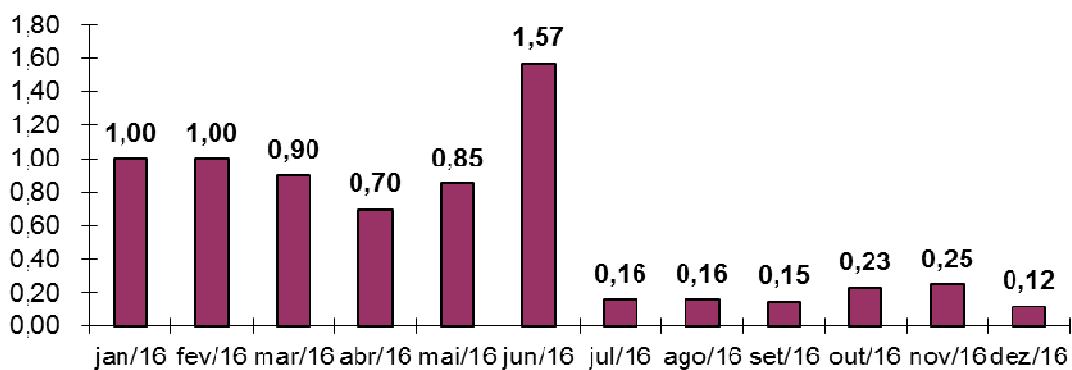
Data de Pagamento: 18/01/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,12

Período de referência: Dezembro/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 dezembro de 2016 é de R\$ 935.509,03 mil conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2015	<u>1.130.516,56</u>
- Receita de aluguel	6.211.405,29
- Receita de Aplicação Financeira	150.357,83
- Distribuição de rendimentos	(3.977.643,94)
- Condomínio de unidades não locadas	(1.510.318,22)
- Despesa de IPTU	(363.310,90)
- Taxa de Administração	(310.608,28)
- Despesa de comissão	(137.625,48)
- Despesa de consultoria	(97.000,00)
- Despesa de honorários advocatícios	(42.416,35)
- Despesas com Taxa CVM	(27.598,84)
- Despesas tributárias	(27.593,57)
- Taxa de custódia Bradesco	(21.674,41)
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(11.678,56)
- Despesa de auditoria	(9.403,31)
- Despesa de avaliação de ativos	(8.360,00)
- Taxa de registro Bolsa	(7.944,79)
- Taxa Ambima	(3.594,00)
Saldo em 31 dezembro de 2016	935.509,03

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\$ 66.196.000,00 - base dezembro de 2016.

ATIVOS (Propriedades para Investimentos)	Valor de Mercado em 2015	Varição (R\$)	Valor de Mercado em 2016
Terreno	35.456.000,00	-22.247.000,00	13.209.000,00
Edifício Memorial Office	55.748.000,00	-2.761.000,00	52.987.000,00
TOTAL	91.204.000,00	-25.008.000,00	66.196.000,00

10. LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Comissão de locação	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

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.