

**Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office**  
**Relatório da Administração**  
**Janeiro/2017**

São Paulo, 10 de fevereiro 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:

### Locação

Em 07 de fevereiro iniciamos tratativas com uma empresa, já ocupante do Edifício, para locação do conjunto 111 localizado no 17º pavimento com área de 129m<sup>2</sup>. A proposta está sob análise da empresa.

### 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:

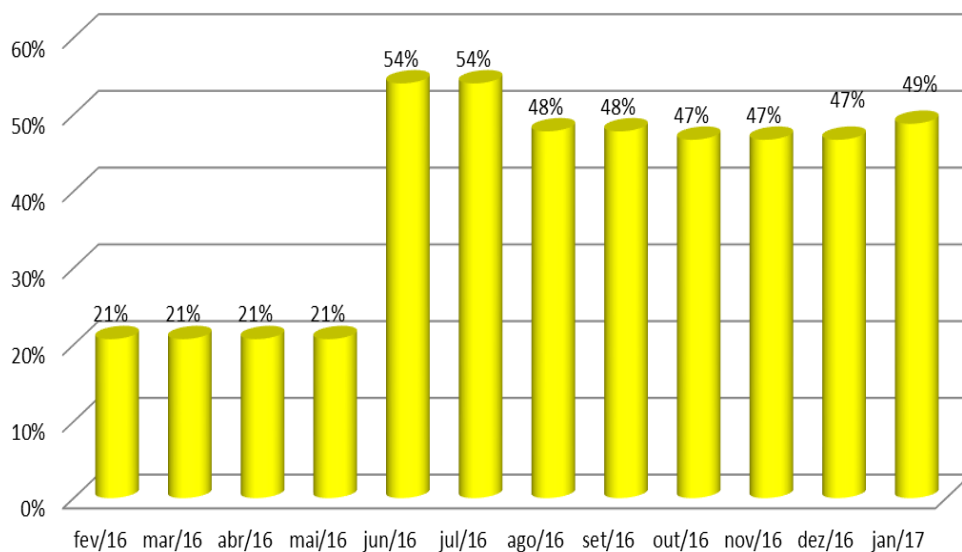
Data	Ramo de Atividade	Área pretendida m <sup>2</sup>	Situação Atual
01/09/2016	Transporte	546,00	Proposta encaminhada
13/09/2016	Não informado	546,00	Ainda não se manifestou
19/09/2016	Logística	2.184,00	Ainda não se manifestou
30/09/2016	Transporte	1.092,00	Ainda não se manifestou
06/10/2016	Não informado	546,00	Ainda não se manifestou
24/10/2016	Não informado	273,00	Ainda não se manifestou
25/11/2016	Não informado	129,00	Ainda não se manifestou
31/01/2017	Não informado	1.000,00	Ainda não se manifestou

### Desocupação

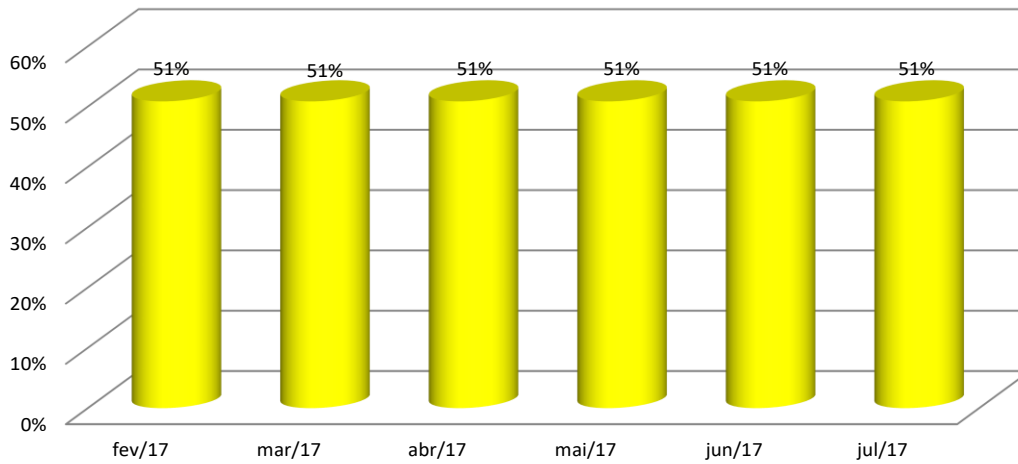
A locatária que informou a desocupação dos conjuntos 213 e 214 totalizando 273m<sup>2</sup> (metade do 27º pavimento) ainda não concluiu a devolução dos conjuntos que estava prevista para 31 de dezembro de 2016. A expectativa é de que a devolução ocorra até o final do mês de fevereiro de 2017.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/01/2017</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	273,00	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	-	28/02/2017
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
<b>Área Total para locação</b>		<b>6.666,00</b>	<b>6.393,00</b>	
<b>Área total</b>			<b>13.105,00</b>	
<b>Vacância</b>			<b>48,78%</b>	
<b>Ocupação</b>			<b>51,22%</b>	

### Taxa de Vacância ( últimos 12 meses)

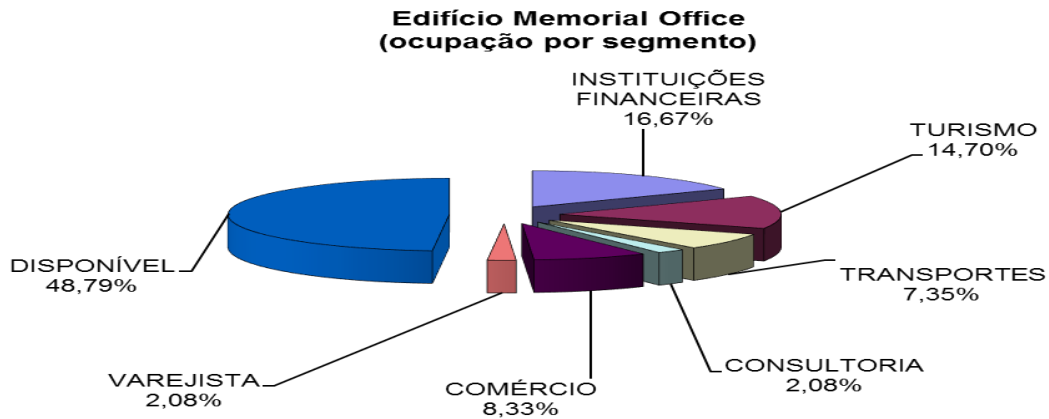


## Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)

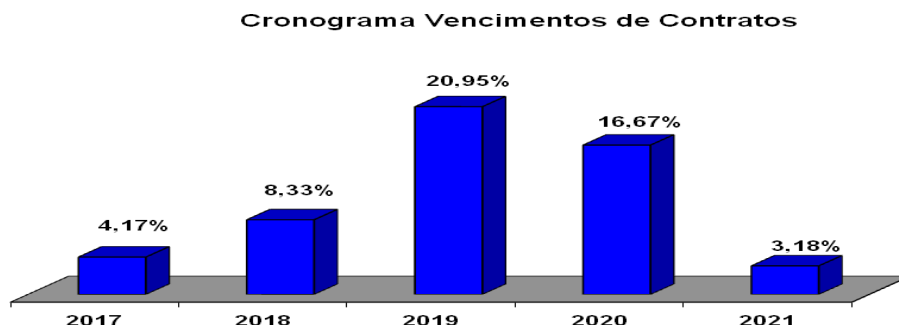


No gráfico acima estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos bem como as futuras disponibilidades e locações citadas neste item.

## 2. OCUPAÇÃO POR SEGMENTO EM JAN/2017:



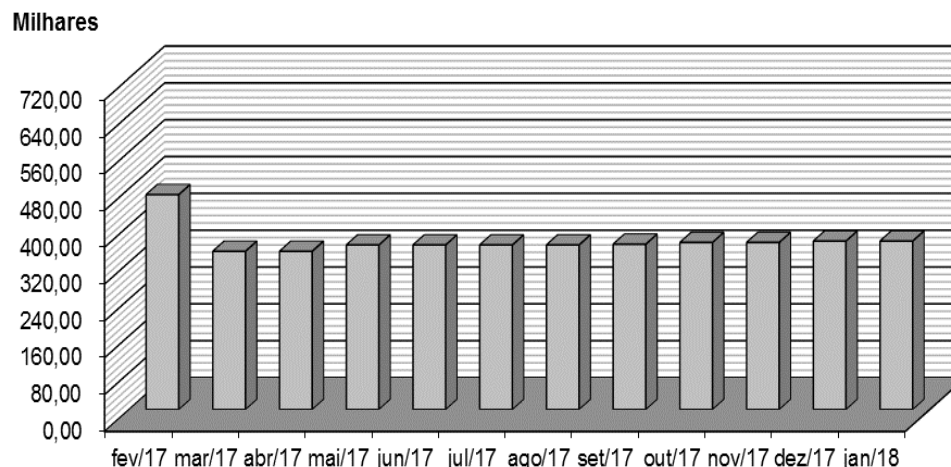
## 3. CONTRATO DE LOCAÇÃO



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) fevereiro/17** —Aluguel inadimplido em jan/2017 a ser pago em fev/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>
03/01/2017	101,00	101,00	101,00	101,00	101,00	100	10.100,00
04/01/2017	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	38	3.914,00
10/01/2017	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	23	2.369,00
11/01/2017	103,00	103,00	103,00	103,00	103,00	4	412,00
12/01/2017	103,00	116,00	103,00	116,00	112,15	105	11.775,75
13/01/2017	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	1	115,00
17/01/2017	100,20	100,20	100,17	100,17	100,19	270	27.051,30
18/01/2017	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	28	2.940,00
19/01/2017	106,99	106,99	100,34	100,34	103,66	2	207,32
23/01/2017	100,45	110,00	100,45	110,00	108,95	47	5.120,65
24/01/2017	108,00	108,00	103,58	103,58	103,96	57	5.925,72
27/01/2017	105,00	114,00	105,00	114,00	110,14	49	5.396,86
30/01/2017	113,20	113,20	113,20	113,20	113,20	19	2.150,80
31/01/2017	113,20	113,20	113,20	113,20	113,20	14	1.584,80

## 6. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31-01-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.601.150,80

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,0710

Variação na quota no mês: 0,06%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,24%

## 7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/01/2017

Data de Pagamento: 17/02/2017

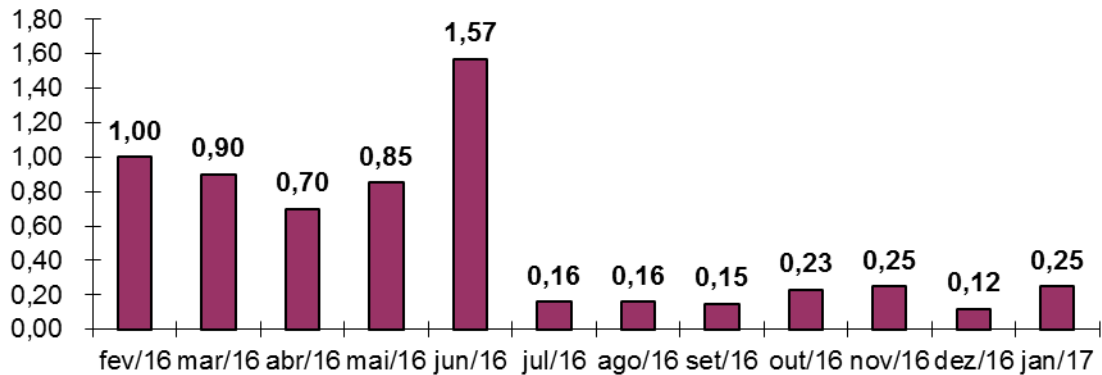
Rendimento por cota: R\$ 0,25

Período de referência: janeiro/2017.

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 2017 é de R\$ 1.081.406,10 mil conforme planilha abaixo:

<b>Saldo em Dezembro/2016</b>	<u>935.509,03</u>
<i>- Receita de aluguel</i>	391.111,44
<i>- Receita de Aplicação Financeira</i>	9.383,84
<i>- Distribuição de rendimentos</i>	(61.020,62)
<i>- Condomínio de unidades não locadas</i>	(161.256,88)
<i>- Taxa de Administração</i>	(18.212,09)
<i>- Despesa de honorários advocatícios</i>	(4.777,75)
<i>- Despesas com Taxa CVM</i>	(4.312,32)
<i>- Despesas tributárias</i>	(1.833,31)
<i>- Taxa de custódia Bradesco</i>	(1.972,56)
<i>- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)</i>	(1.212,68)
<b>Saldo em 31 janeiro de 2017</b>	<b>1.081.406,10</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>91.204.000,00</b>	<b>-25.008.000,00</b>	<b>66.196.000,00</b>

## 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.