

Fundo de Investimento Imobiliário Memorial Office
Relatório da Administração
Fevereiro/2017

São Paulo, 10 de março 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

A negociação comercial para locação do conjunto 111 localizado no 17º andar com 129m² avançou, as bases comerciais constantes da proposta estão definidas, resta, no entanto, a fase de análise e discussão da minuta contratual.

Em 07 de março/17 iniciamos uma negociação com uma empresa interessada na locação de 2 (dois) pavimentos totalizando 1.092m².

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:

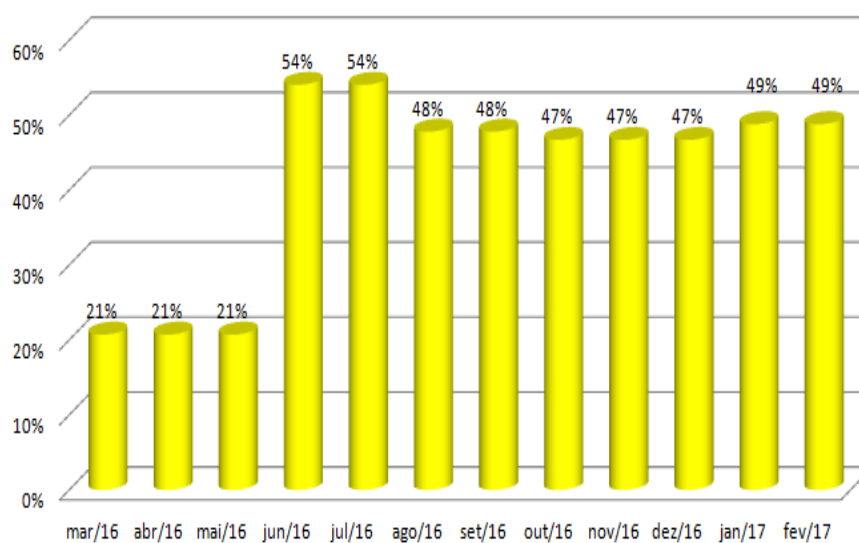
Data	Ramo de Atividade	Área pretendida m ²	Situação Atual
01/09/2016	Transporte	546,00	Proposta encaminhada
13/09/2016	Não informado	546,00	Ainda não se manifestou
19/09/2016	Logística	2.184,00	Ainda não se manifestou
30/09/2016	Transporte	1.092,00	Ainda não se manifestou
06/10/2016	Não informado	546,00	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	Proposta em negociação
20/02/2017	Educação	2.000,00	Ainda não se manifestou

Desocupação

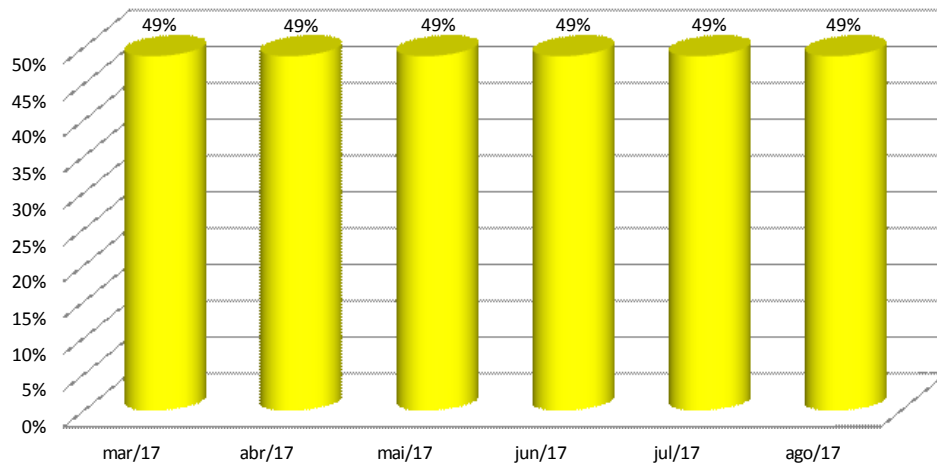
A locatária que informou a desocupação dos conjuntos 213 e 214 totalizando 273m² (metade do 27º pavimento) postergou a devolução de tais conjuntos, porém, não definiu uma data para devolução.

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	Vacância em 28/02/2017	
			<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	-	Indefinido
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	6.393,00	
Área total			13.105,00	
Vacância			48,78%	
Ocupação			51,22%	

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

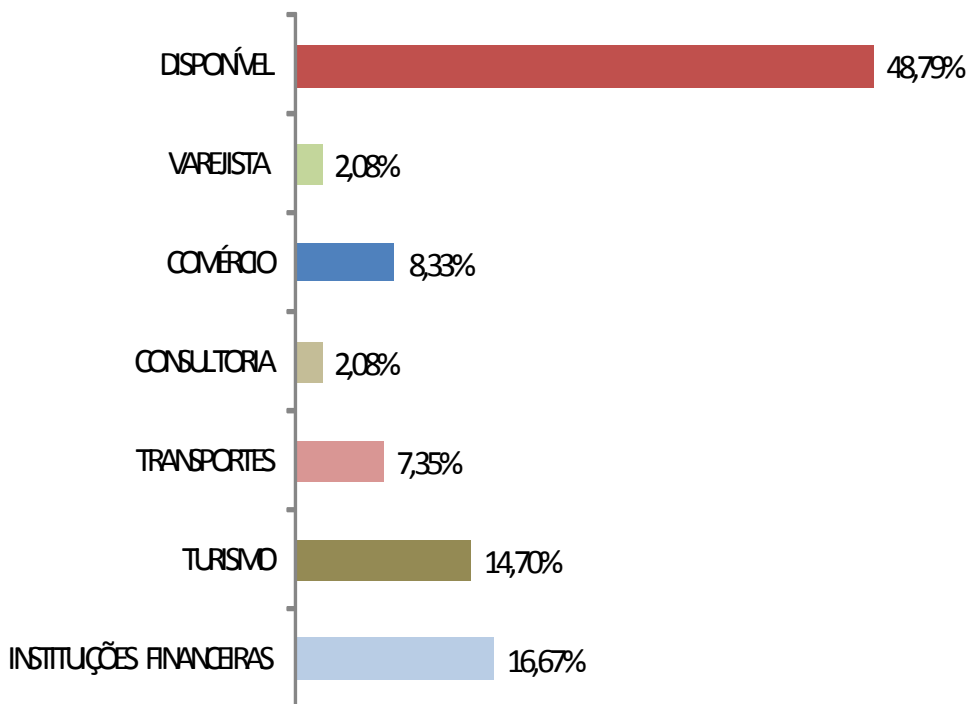


Taxa de Vacância - (Próximos 6 meses)

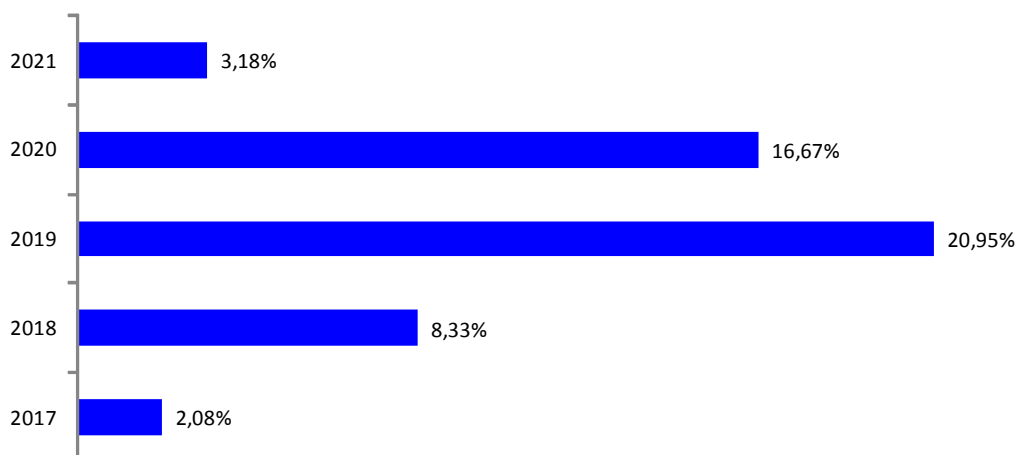


No gráfico acima estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos.

2. Ocupação por Segmento em fev/2017:



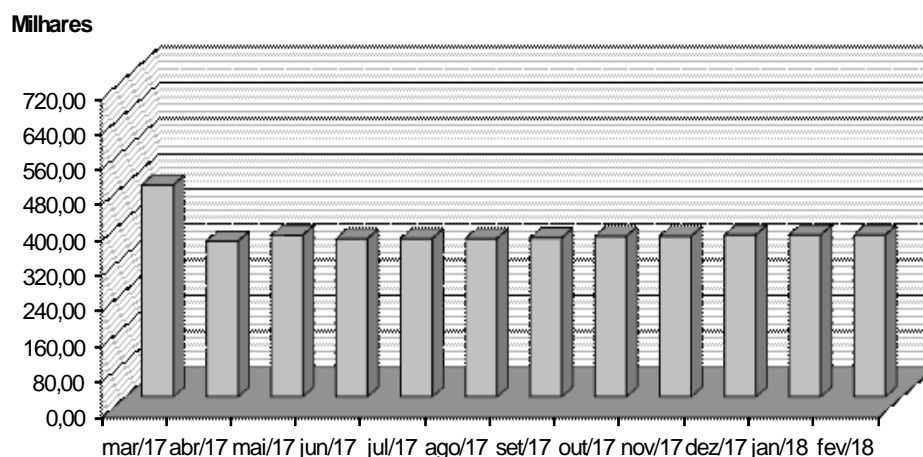
3. Cronograma de Vencimento de Contratos



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) março/17** —Aluguel inadimplido em fev/2017 a ser pago em março/2017; **b) maio/17** – Término da carência do aluguel; **c) junho/17**: Término do recebimento da multa rescisória; e **d)** Término de desconto 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>
01/02/2017	112,99	112,99	112,99	112,99	112,99	15	1.694,85
02/02/2017	113,00	113,00	111,99	111,99	112,82	90	10.153,80
03/02/2017	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	42	4.620,00
06/02/2017	110,01	112,99	110,00	112,00	111,66	184	20.545,44
07/02/2017	110,50	113,00	110,50	113,00	112,78	51	5.751,78
08/02/2017	113,00	113,00	113,00	113,00	113,00	62	7.006,00
09/02/2017	110,22	114,99	110,22	114,99	112,45	448	50.377,60
10/02/2017	119,87	119,87	119,87	119,87	119,87	74	8.870,38
13/02/2017	119,87	119,87	114,89	119,85	116,03	105	12.183,15
14/02/2017	119,49	119,49	112,99	113,00	114,32	505	57.731,60
15/02/2017	113,00	114,00	108,00	109,99	110,40	633	69.883,20
16/02/2017	109,99	110,00	107,75	107,75	109,50	165	18.067,50
17/02/2017	109,89	110,00	109,89	110,00	109,92	51	5.605,92
20/02/2017	110,00	110,00	109,99	109,99	109,99	148	16.278,52
21/02/2017	109,99	109,99	105,40	106,00	105,74	355	37.537,70
23/02/2017	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	55	5.830,00
24/02/2017	106,00	109,99	106,00	109,99	107,57	165	17.749,05

6. Informações Contábeis – Posição em 28-02-2017

Patrimônio Líquido: R\$ 67.592.774,02

Total de quotas integralizadas: 508.008 quotas

Valor patrimonial da quota: 133,0545

Variação na quota no mês: -0,01%

Variação da quota antes da distribuição de rendimentos: 0,14%

7. Distribuição de Rendimento

Data Base (último dia de negociação "com" direito a rendimento): 24/02//2017

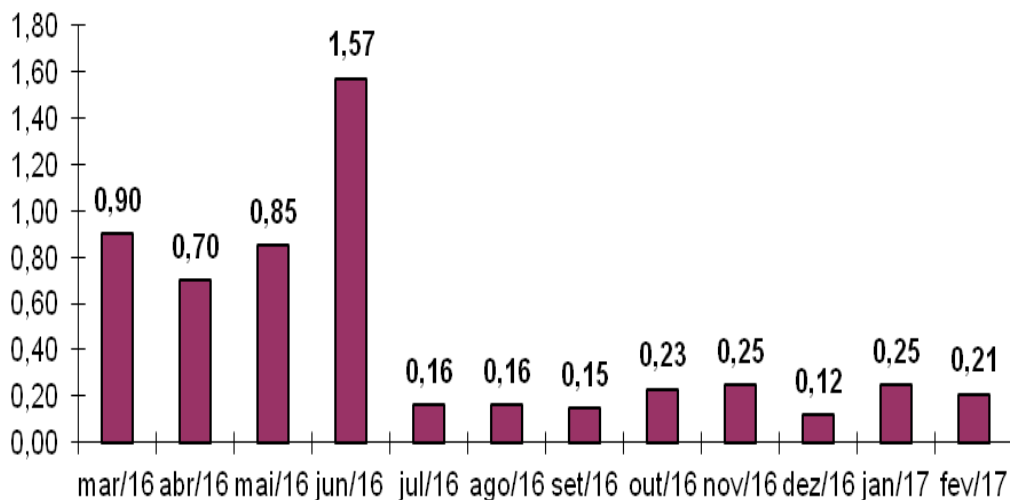
Data de Pagamento: 17/03/2017

Rendimento por cota: R\$ 0,21

Período de referência: fevereiro/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 28 de fevereiro de 2017 é de R\$ 1.049.485,06 mil conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2016	<u>935.509,03</u>
- Receita de aluguel	758.165,53
- Receita de Aplicação Financeira	19.038,26
- Distribuição de rendimentos	-185.465,77
- Condomínio de unidades não locadas	-330.142,65
- Despesa de IPTU	-71.427,93
- Taxa de Administração	-36.599,02
- Despesa de honorários advocatícios	-9.740,24
- Taxa de registro Bolsa	-8.760,96
- Despesa de auditoria	-6.600,00
- Despesas tributárias	-3.358,22
- Despesas com Taxa CVM	-4.312,32
- Taxa de custódia Bradesco	-3.948,60
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-2.448,05
- Taxa Ambima	-424,00

Saldo em 28 de fevereiro/2017 **1.049.485,06**

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. Liste 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.