

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Abr/17

Características do Fundo

O fundo foi constituído, em 09/04/2012, com o objetivo de investir em imóveis não residenciais, por meio de aquisição e exploração dos seguintes ativos alvo: imóveis comerciais prontos; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação típica, além de outros ativos-alvo, conforme descrito no artigo 7º do seu Regulamento.

O fundo é destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com o objetivo de investimento de longo prazo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Ativos do Fundo

Imóvel	Endereço	Cidade	Unidades	Área Total
Ed. Tenente Negrão	R. Tenente Negrão, 166	São Paulo (SP)	8 pavimentos	4.025 m2
Ed. Suarez Trade	Av. Tancredo Neves, 450	Salvador (BA)	12 salas	4.620 m2
Ed. Empr. Center I	R. Padre Carapuceiro, 733	Recife (PE)	10 salas	4.248 m2
Ed. Empr. Center II	R. Antonio Lumack de Monte, 96	Recife (PE)	10 salas	4.035 m2

Locatários

Banco do Brasil S.A.	HQ do Brasil Adm. Bens e Serviços Ltda	Petrobrás
China Construction Bank S.A.	LBC Advogados	Siqueira Castro Advogados
Construtora Agra Ltda	MP&N Advogados	UOL Diveo Tecnologia Ltda

Vencimento dos Contratos

Ed. Ten. Negrão (SP)		Ed. Suarez Trade (BA)		Ed. Center I (PE)		Ed. Center II (PE)	
Térreo	mai-18	Sala 1201	Vago	Loja	out-20	Sala 1001	Vago
1º andar	mai-18	Sala 1202	Vago	Sobreloja	out-20	Sala 1002	jun-21
2º andar	Vago	Sala 1401	fev-21	Sala 101	Vago	Sala 1101	Vago
3º andar	Vago	Sala 1402	fev-21	Sala 102	Vago	Sala 1102	Vago
4º andar	abr-21	Sala 1501	jul-14	Sala 201	Vago	Sala 1201	Vago
5º andar	abr-21	Sala 1502	Vago	Sala 202	jan-13	Sala 1202	Vago
6º andar	abr-21	Sala 1601	jul-20	Sala 301	Vago	Sala 1301	Vago
7º andar	abr-21	Sala 1602	jul-20	Sala 302	Vago	Sala 1302	Vago
		Sala 1701	dez-23	Sala 401	Vago	Sala 1401	Vago
		Sala 1702	Vago	Sala 402	Vago	Sala 1402	Vago
		Sala 2201	Vago				
		Sala 2202	Vago				

Contratos Vencidos – O fundo possui dois contratos de locação vencidos. O contrato vencido em jan/13 obteve decisão judicial pela renovação e estamos em fase de cumprimento do julgado. O que venceu em jul/14 encontra-se em tratativas para prorrogação.



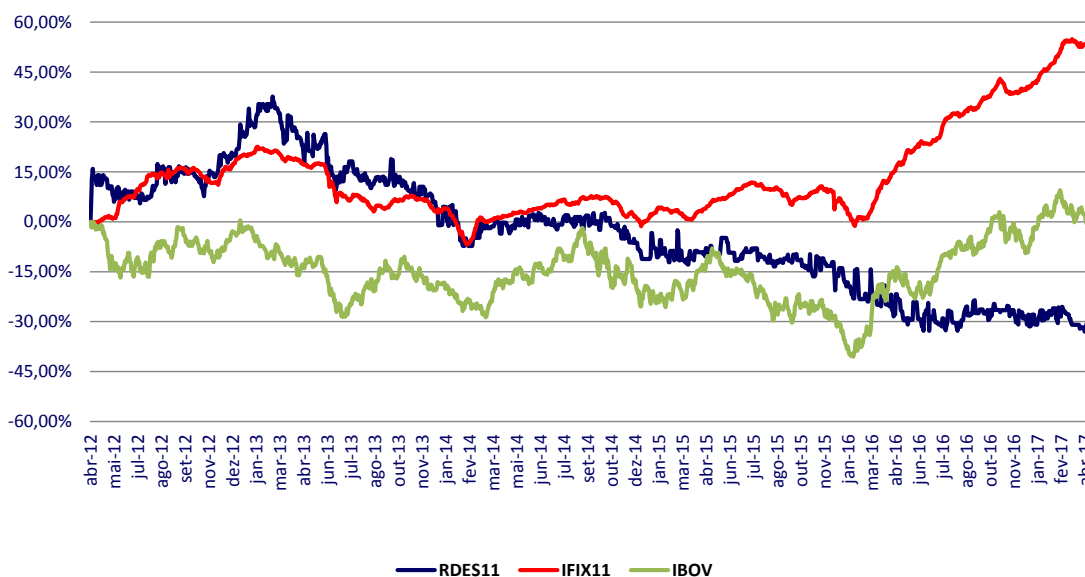
Distribuição de Rendimentos

O rendimento apurado no mês foi de R\$ 0,24 por cota, distribuído em 15/05/2017. Considerando o valor a ser distribuído e o valor médio das cotas negociadas em Abril/2017 (R\$ 56,98), rendimento anualizado foi equivalente a 4,31% a.a.. Enquanto que, se considerarmos, o valor de emissão das cotas (R\$ 100,00), o rendimento distribuído acumulado foi de 2,95% a.a.



Mercado Secundário – RDES11

As cotas do RDES11 encerraram o mês com o valor de R\$ 61,55, registrando variação no mês de 10,43% e no ano de 4,92%. O volume negociado em Abril foi de R\$ 79.856,00, resultante da negociação em 14 pregões, frente ao total de 18 pregões realizados no mês.



Valores Investidos do Fundo

ATIVO	
Total mantido para necessidade de liquidez *	903.075,41
Total investido	63.292.465,52
Direitos reais sobre bens imóveis	63.292.465,52
Imóveis para renda acabados	63.292.465,52
Valores a receber	441.714,13
Contas a receber por aluguéis	413.750,74
Outros valores a receber	27.963,39

DRE Resumida

	fev/17	mar/17	abr/17
Rec. Aluguel	370.819	396.128	405.283
Aplic. Financ.	8.024	9.735	7.836
Despesas	284.955	202.273	227.641
Lucro	93.888	206.379	189.657
Res. Estatutária	4.694	10.319	9.483
Qtd. Cotas	742.000	742.000	742.000
Rend. / Cota	0,1202	0,2642	0,2428

BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Praça XV de Novembro, 20 – 3º andar – Centro – Rio de Janeiro (RJ) 20.010-010
Tel.: (21) 3808-7500 Fax: (21) 3808-7600
e-mail: bbdtvm@bb.com.br
Central de Atendimento BB
Capitais e Regiões Metropolitanas: 4004-0001
Demais localidades: 0800 729 0001
Deficientes auditivos ou de fala: 0800 729 0088

Av. Paulista, 2300 – 4º andar – cj. 42 – Cerqueira Cesar – São Paulo (SP) 01310-300
Tel: (11) 2149-4300 Fax: (21) 2149-4310
e-mail: bbdtvm@bb.com.br
Central de Atendimento ao Cotista: 0800 729 3886
Ouvidoria: 0800 729 5678
SAC: 0800 729 0722



Evolução Patrimonial

Mês /ano (1)	PL do Fundo (R\$)	Cota - Valor Patrimonial (R\$) (2)	Quantidade Cotas	Rendimento Mensal (R\$/Cota) (3)	Rentabilidade apurada mês (%) (4)	Rentabilidade acumulada ano (%) (5)
28/04/2017	64.384.058,49	86,7710	742.000	0,2428	-0,0081%	0,1614%
31/03/2017	64.389.270,05	86,7780	742.000	0,2642	0,0183%	0,1695%
24/02/2017	64.377.509,26	86,7621	742.000	0,1202	0,1054%	0,1512%
31/01/2017	64.309.716,35	86,6708	742.000	0,2371	0,0458%	0,0458%
30/12/2016	64.280.299,23	86,6311	742.000	0,2365	-9,6536%	-9,0285%
30/11/2016	71.148.743,52	95,8878	742.000	0,1938	0,013%	0,6919%
31/10/2016	71.139.213,99	95,9565	742.000	0,1546	-0,0263%	0,6784%
30/09/2016	71.157.915,58	95,9002	742.000	0,1554	-0,0681%	0,7049%
31/08/2016	71.406.207,98	95,9655	742.000	0,2921	0,0093%	0,7735%
29/07/2016	71.199.752,00	95,9565	742.000	0,1823	0,0255%	0,7641%
30/06/2016	71.181.573,88	95,9320	742.000	0,2321	0,6007%	0,7383%
31/05/2016	70.756.573,12	95,3593	742.000	0,2084	0,0164%	0,1369%

(1) Último dia útil do mês;

(2) Patrimônio Líquido do Fundo ex-dividendo dividido pelo número de cotas;

(3) Rendimentos distribuídos pelo número de cotas;

(4) Rentabilidade Mensal: Variação da Cota Patrimonial ex-dividendo incluindo as amortizações de Principal, desconsiderando os rendimentos distribuídos;

(5) Apurada pela variação da cota patrimonial.

Outras Informações

Vacância por Imóvel (por m²)		Índice de Correção dos Contratos	
Ed. Tenente Negrão	24,7%	IPCA	6,2%
Ed. Suarez Trade	50,0%	IGP-M	43,8%
Ed. Empresarial Center I	38,1%	IGP-DI	50,0%
Ed. Empresarial Center II	90,0%		

Situação dos contratos	
Vencidos	5,0%
Próximos 12 meses	0,0%
Entre 12 a 24 meses	5,0%
Acima de 24 meses	30,0%
Imóveis Vagos	60,0%

Comentário do Administrador

A receita de aluguel apresentou aumento em relação ao mês anterior (+2,31%) devido ao recebimento de valores em atraso. Em relação às despesas, estas apresentaram crescimento de 12,54% devido ao aumento das expensas com os imóveis.

A dinâmica do mercado imobiliário e o ambiente macroeconômico estão desfavoráveis aos proprietários de imóveis corporativos. Nos últimos anos, houve um aumento relevante na oferta de áreas, o que resultou em queda dos valores de aluguéis e, principalmente, em aumento da vacância.

No nosso caso, Recife é a cidade que nos apresenta o maior desafio. Há uma grande oferta de espaços na região onde estão os Ed. Center I e Ed. Center II, o que provoca a queda do valor do aluguel e a migração de empresas para imóveis mais novos. Mesmo tendo conseguido realizar a locação de uma das salas vazias do Ed. Center II, continuamos buscando formas de reduzir a vacância do edifício.

Apesar do cenário adverso, continuamos envidando todos os esforços para atrair novos locatários para os imóveis vagos, principalmente na cidade de Recife. Estamos tornando as condições de locação mais competitivas ao mesmo

BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Praça XV de Novembro, 20 – 3º andar – Centro – Rio de Janeiro (RJ) 20.010-010
Tel.: (21) 3808-7500 Fax: (21) 3808-7600
e-mail: bbdtvm@bb.com.br
Central de Atendimento BB
Capitais e Regiões Metropolitanas: 4004-0001
Demais localidades: 0800 729 0001
Deficientes auditivos ou de fala: 0800 729 0088

Av. Paulista, 2300 – 4º andar – cj. 42 – Cerqueira Cesar – São Paulo (SP) 01310-300
Tel: (11) 2149-4300 Fax: (21) 2149-4310
e-mail: bbdtvm@bb.com.br
Central de Atendimento ao Cotista: 0800 729 3886
Ouvidoria: 0800 729 5678
SAC: 0800 729 0722



tempo em que ampliamos as parcerias com imobiliárias locais. No entanto, ainda é grande a oferta de escritórios na cidade de Recife e estas ações podem levar algum tempo para apresentarem resultado.

Informações Operacionais

Fundo:	Renda de Escritórios FII
Classe CVM:	Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo Anbima:	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador:	BB Gestão de Recursos DTVM S.A.
Custodiante:	Banco do Brasil S.A.
Consultor Imobiliário:	Colliers Intl REMS Administração Imobiliária Ltda
Valor inicial da cota:	R\$100,00
Taxa de Administração:	0,48% a.a.
Negociação das cotas:	BM&F Bovespa
Código Bovespa:	RDES11

Contatos

Todos os documentos e comunicados do fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

1. BB Gestão de Recursos DTVM S.A. (<http://www.bbdvtm.com.br>) > Fundos > Fundos de Investimento Imobiliário > Renda de Escritórios FII;
2. BM&F Bovespa (<http://www.bmfbovespa.com.br>) > Produtos > Renda Variável > Fundos de Investimentos > FII > FIIs listados > RENDA DE ESCRITÓRIOS FDO INV IMOB - FII
3. CVM – Comissão de Valores Mobiliários - <http://sistemas.cvm.gov.br/?fundosreg>

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: **0800 729 3886**, de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00h, exceto em feriados; através do e-mail fds.estruturados@bb.com.br; por correspondência física para o endereço: Praça XV de Novembro nº 20 – 2º andar – Centro - Rio de Janeiro – CEP 20.010-010 - A/C Divisão de Administração de Fundos Estruturados, ou, ainda, entregue em sua agência de relacionamento, usando como referência “RENDA DE ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, para encaminhamento à BB DTVM – RJ – A/C Divisão de Administração de Fundos Estruturados.

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

