

RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR – 1º SEMESTRE 2016



Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário - FII **(CNPJ n.º 14.793.782/0001-78)**

Em atenção ao disposto no Artigo 39, Inciso IV, alínea “b”, da Instrução CVM 472/08, apresentamos o relatório do administrador do RENDA DE ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII para o semestre findo em junho/2016:

I – Descrição dos negócios realizados no semestre.

De acordo com o prospecto (1.3 – Política de Investimentos) o objetivo do Fundo é auferir receitas prioritariamente por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis adquiridos no longo prazo. Não é objetivo direto e primordial do Fundo a obtenção de ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos. Segue abaixo tabela das Receitas Auferidas no 1º Semestre de 2016.

Receitas (em R\$ mil)	30/06/2016
Recebimento de Aluguel	2.649
Recebimento de Juros de TVM	63
Total	2.712

Ao longo deste semestre foram concluídas 1 nova locação e 1 prorrogação de contrato de locação tendo como base os parâmetros negociais constantes da reavaliação dos imóveis disponibilizada em dezembro de 2015 (vide Item III-c).

Em relação a investimentos, no semestre anterior não houve cronograma de investimentos programados à custas do Fundo. Durante o decorrer primeiro semestre deste ano também não houve aprovação e execução de investimento nos imóveis.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

No próximo semestre, estão planejados os seguintes investimentos nos imóveis:

- **Edifício Tenente Negrão (São Paulo) - Modernização dos Elevadores:** Contratação de Prestador de Serviços para execução do serviço e aquisição de peças e equipamentos afim de prover o edifício, que pertence integralmente ao fundo, de elevadores mais modernos e eficientes, garantido a satisfação dos locatários e mantendo a atratividade do imóvel.

Ressalta-se que o fundo encerrou o semestre com R\$ 871.128,28 (oitocentos e setenta e um mil, cento e vinte e oito reais e vinte e oito centavos) em reservas para fazer frente a investimentos.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo:

Ainda sobre forte influência da crise econômica em que o país se encontra, o mercado imobiliário corporativo segue em processo deterioração no primeiro semestre de 2016. Este processo se deve, basicamente, a vacância e queda nos preços médios de locação. A vacância pode ser explicada pela devolução de imóveis em função da crise econômica e entrega de novos edifícios lançados durante os anos de boom econômico e do mercado imobiliário. Como consequência do aumento da vacância e da ressecção econômica, os valores de locação média diminuíram fortemente e intensificou-se o processo de renegociação dos contratos de locação à pedido dos locatários. Esta conjugação de fatores impactou negativamente os rendimentos de aluguel em todas as regiões do país.

A boa notícia é que tanto a taxa de vacância como o preço médio de locação tendem a estabilizar no segundo semestre do ano, segundo pesquisas de mercado. Também existe

perspectiva de recuperação econômica a partir de 2017. Estes fatos poderão trazer novo fôlego ao mercado imobiliário corporativo..

- **SÃO PAULO**

Ainda em ritmo lento, observa-se um crescimento na taxa de absorção dos imóveis em relação ao semestre anterior. Entretanto o crescimento na taxa de absorção não foi suficiente para evitar o aumento da taxa de vacância que subiu em relação ao 2º semestre de 2016. Como consequência, o preço de locação dos imóveis ainda sofreram uma pequena queda, porém tende a se estabilizar. Ressaltamos que dentro deste processo também é notório uma migração continua dos locatários para imóveis mais novos e eficientes..

- **RECIFE**

A Região Metropolitana de Recife recebeu investimentos que potencializaram o desenvolvimento do mercado imobiliário comercial com a demanda por espaços de boa qualidade. Sob o ponto de vista da análise de crescimento dos imóveis de alto padrão nos últimos dez anos, pode-se considerar que Recife ainda é um mercado novo. Em termos gerais, existe uma taxa de disponibilidade alta, sendo de aproximadamente 42,9%. A região de Boa Viagem, onde estão localizados os Ed. Empresariais Center I e Center II e que concentra a maioria dos empreendimentos corporativos na capital pernambucana, apresenta um intervalo nos preços médios de locação, variando entre R\$ 45,00 e R\$ 55,00 por M²

- **SALVADOR**

Em Salvador, o estoque de escritórios (salas comerciais + escritórios corporativos) permaneceu alto durante este último semestre, muito em função da entrega de novos empreendimentos ao longo dos últimos anos. A tendência é a situação se perpetue nos próximos semestres, ainda por conta das obras que iniciadas no período de forte crescimento do mercado imobiliário. Salvador não está entre as cidades com maior concentração de escritórios e espaços corporativos, principalmente por conta das atividades econômicas desenvolvidas na capital.

Fonte: Colliers International

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte.

O principal desafio permanece sendo a redução da vacância. O Fundo encerrou o semestre com 22 salas/pavimentos vagos, cerca de 48,24% da ABL, e ao longo dos últimos meses foram intensificadas as ações de comercialização para as quais espera-se resultados de médio em longo prazo.

c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo.

Em atendimento à ICVM 516/2011, os imóveis integrantes da carteira do Fundo foram reavaliados em dezembro de 2015.

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos na NBR NBR-14.653 – Partes 02 e 04 / Avaliações de Bens - Imóveis Urbanos e Empreendimentos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Com base nos laudos disponibilizados, segue no quadro abaixo os valores das avaliações realizadas em Dezembro/2014, Dezembro/2015, e sua respectiva variação:

	(R\$ mil)		
Imóveis	Avaliação Dez/2014	Avaliação Dez/2015	Variação
Tenente Negrão	R\$ 23.645,5	R\$ 22.245,1	-5,92%
Suarez Trade	R\$ 19.177,6	R\$ 17.139,9	-10,63%
Center I	R\$ 19.000,8	R\$ 16.088,7	-15,33%
Center II	R\$ 18.246,1	R\$ 14.608,9	-19,93%
Total	R\$ 80.070,0	R\$ 70.082,6	-12,47%

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Obrigações	1º Semestre 2016 (R\$ mil)
Taxa de Administração	147
Serviços de Controladoria e Custódia	24
Pagamentos de Tributos	412
Distribuição de Resultados a Pagar	1.306
Total	1.889

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Período*	Rentabilidade Apurada no Último Mês do Semestre	Rentabilidade Semestral
1º Semestre de 2016	0,6007%	0,7383%
2º Semestre de 2015	-12,5285%	-12,4482%
1º Semestre de 2015	0,0153%	0,1435%
2º Semestre de 2014	-3,2138%	-3,0459%
Acumulado Últimos 4 Semestres		-14,3654%

VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário.

Data*	Patrimônio Líquido (R\$ mil)	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota (R\$)
30/06/2016	71.181,57	742.000	95,932040
31/12/2015	70.659,86	742.000	95,228919
30/06/2015	80.706,32	742.000	108,768619
31/12/2014	80.590,63	742.000	108,612706

VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Despesas (R\$ mil)	1º semestre 2016		2º semestre 2015		1º semestre 2015		2º semestre 2014	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa Administração	167.156,36	0,24%	196.923,89	0,24%	190.332,85	0,24%	202.392,93	0,24%
Taxas Condominiais	771.063,79	1,09%	606.503,73	0,75%	531.383,41	0,66%	378.190,07	0,46%
Tributárias	407.015,85	0,57%	219.935,81	0,27%	161.222,30	0,20%	154.642,36	0,19%
Consultor Imobiliário	48.003,92	0,07%	54.817,70	0,07%	44.657,59	0,06%	89.100,30	0,11%
Outras Despesas ⁽³⁾	54.107,08	0,08%	70.406,62	0,09%	118.306,16	0,15%	245.450,68	0,30%
Total	1.447.347,00	2,04%	1.148.587,75	1,42%	1.045.902,31	1,30%	1.069.776,34	1,29%

⁽³⁾ Taxas CVM, SELIC, SOMAFIX, Energia, Postagem, publicações, auditoria, honorários advocatícios, obras, emolumentos e outros.



Demonstração dos Fluxos de Caixa do Exercício - Método Direto
1º Semestre de 2016

Nome do Fundo: Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário **CNPJ:** 14.793.782/0001-78
Instituição Administradora: BB Gestão de Recursos DTVM S.A. **CNPJ:** 30.822.936/0001-69

	30/06/2016
	Em R\$ mil
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Recebimento de aluguel	2.649
Recebimento juros s/ aluguéis	27
Recebimento de Juros de TVM	63
Pagamento de tributos	-412
Pagamento de taxas condominiais	-771
Pagamento de consultoria Imobiliária	-80
Pagamento de taxa de administração	-147
Pagamento de taxa de custódia	-24
Demais pagamentos	-57
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	1.248
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Gastos de Manutenção dos Imóveis	-25
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	-25
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Distribuição de Rendimentos de Cotistas	-1.306
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	-1.306
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-83
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	961
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	878

BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Carlos José da Costa André
Diretor-Executivo