Relatório do Administrador – Exercício 2014

Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ nº 14.793.782/0001-78)









Em atenção ao disposto no Artigo 39, Inciso V, alínea "b", da Instrução CVM 472/08, apresentamos o relatório do administrador do RENDA DE ESCRITÓRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILÁRIO – FII referente ao ano com exercício findo em dezembro/2014:

I – Descrição dos negócios realizados no ano.

De acordo com seu Regulamento 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 seu objetivo direto e primordial 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 Exercício de 2014.

Receitas (em R$ mil)	31/12/2014
Recebimento de Aluguel	7.781
Recebimento de Juros de TVM	154
Total	**7.935**

Ao longo do ano foram concluídas 7 renovações e 4 novos contratos de locação, tendo como base os parâmetros negociais constantes da reavaliação dos imóveis disponibilizada em dezembro de 2013 (vide Item III-c).

Em relação aos investimentos programados no exercício anterior, com o objetivo de adequação/modernização dos condomínios, informamos que, em quase sua totalidade, eles tem seguido o cronograma determinado pelas assembleias realizadas em dezembro/13.

Segue abaixo os valores desembolsados pelo Fundo no exercicio de 2014:

Edifício	Investimento	Valor (R$ mil)	STATUS
Tenente Negrão	Acessibilidade	19	Em andamento
Center I	Modernização dos Elevadores*	500	Em andamento
Center II	Modernização dos Elevadores*	484	Em andamento
	Substituição de aparelho de ar-condicionado	55	Concluído
Total		**1.058**	

* desembolso ao longo de 24 meses

** A reforma da fachada não iniciada devido a necessidade de finalização dos serviços de modernização dos elevadores, tão logo este seja finalizado o condomínio está realizando novo orçamento da obra.





II – Programa de investimentos para o exercício seguinte.

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



- **Edifício Tenente Negrão (São Paulo):** Instalação de catraca e sistema de controle de acesso, fechamento no subsolo, para maior segurança aos condôminos e modernização do investimento, modernização dos quadros elétricos e motores dos elevadores.

- **Aparelhos de ar condicionado das salas:** Levantamento do nível de obsolescência e eventual substituição em casos pontuais. O custo de aquisição será definido posteriormente.



Ressalta-se que o fundo encerrou o exercício de 2014 com R$ 1.060.758,02 (um milhão, sessenta mil, setecentos e cinquenta e oito reais e dois centavos) em reservas para fazer frente aos investimentos.

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: bbdtvmsp@bb.com.br
Central de Atendimento ao Cotista: 0800 729 3886
Ouvidoria: 0800 729 5678
SAC: 0800 729 0722

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 exercício findo:

O ano de 2014 foi marcado pela retração no mercado imobiliário brasileiro em virtude da conjuntura econômica do país. O aumento nos preços, elevação na taxa de juros entre outros fatores, levaram o mercado a um status de retração que se consolidou no ano, levando os investidores a revisarem seus planos e as construtoras ao desafio de administrarem os estoques decorrentes do boom imobiliário do período de 2010 a 2013.

O mercado de escritórios imobiliários no Brasil mantem-se concentrado nas cidades de Rio de Janeiro e São Paulo. A concentração de escritórios comerciais nestas cidades está diretamente relacionada à concentração de riquezas e as atividades econômicas desenvolvidas, abrigando escritórios de empresas de todos os segmentos que contam com as vantagens que as grandes metrópoles proporcionam como acesso, mão de obra especializada, logística, transporte aéreo e infraestrutura.

Nos demais estados do país, os edifícios comerciais possuem maior volume de concentração nas capitais, e em sua maioria são ocupados por pequenas empresas, prestadores de serviços e profissionais liberais.

- **SÃO PAULO**

O mercado de escritórios comerciais da cidade de São Paulo tem demonstrado a continuidade do cenário projetado para 2014: menor número de expansões e aumento de consolidações de operações/migrações de empresa. Em virtude do cenário e influenciado pela entrega de novos empreendimentos, os preços pedidos de locação estão sob pressão, principalmente naqueles empreendimentos com a maior concentração de área disponível. A estimativa atual é de que o auge da taxa de disponibilidade será atingido entre 2015 e 2016, dependendo essencialmente do cumprimento do cronograma de obras.

A condição e pressão sobre os preços pedidos permanece da mesma forma desde o início do ano, ou seja, em diminuição. Outros fatores como carência e concessões tem sido decisivos na efetivação de novos negócios, uma vez que a qualidade e aspectos técnicos dos novos empreendimentos é semelhante.



- **RECIFE**

A Cidade de Recife apresenta um crescimento de estoque mais moderado este ano, o maior volume de edifícios continua voltado para a ocupação de salas comerciais. Em relação ao estoque futuro a cidade continuará a receber, ao longo do próximo ano, novos empreendimentos de edifícios corporativos e salas comerciais, reflexo de construções dos anos anteriores.



- **SALVADOR**

Em Salvador, o estoque de escritórios continua em crescimento. A cidade encontra-se distante da região industrial do estado, forçando as empresas a instalarem os escritórios nas fábricas. As características do mercado de escritórios e o perfil de estoque futuro, deve se manter estagnado sem muita oscilação.

Fonte: Colliers International



b) As perspectivas da administração para o exercício seguinte.

O principal desafio é a redução da vacância. O Fundo encerrou o exercício de 2014 com 15 salas, cerca de 32,02% da ABL, e ao longo dos últimos meses intensificamos as ações de comercialização para as quais esperamos resultados no médio 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 2014.

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 de 2013 e Dezembro de 2014, e sua respectiva desvalorização:

(R$ mil)

Imóveis	Avaliação Dez/2013	Avaliação Dez/2014	Desvalorização
Tenente Negrão	R$ 23.793,06	R$ 23.645,54	-0,62%
Suarez Trade	R$ 19.332,02	R$ 19.177,61	-0,80%
Center I	R$ 19.221,62	R$ 19.000,87	-1,15%
Center II	R$ 19.251,15	R$ 18.246,10	-5,22%
Total	**R$ 81.597,85**	**R$ 80.070,12**	**-1,87%**









IV – Relação das obrigações contraidas no período.

Obrigações	Exercício de 2014 (R$)
Taxa de Administração	326.347,01
Taxa de Distribuição	26.899,27
Serviços de Controladoria e Custódia	47.989,73
Imposto de Renda sobre serviços de Terceiros	440,39
Distribuição de Resultados a Pagar	501.067,40
Total	**1.149.415,72**

V – Rentabilidade nos últimos 2 (dois) exercícios.

Período*	Rentabilidade Apurada no Último Mês do Ano	Rentabilidade Anual
Exercício de 2013	-10,8349%	14,7650%
Exercício de 2014	-3,2138%	-2,9020%

VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 2 (dois) exercícios do calendário.

Data*	Patrimônio Líquido (R$ mil)	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota (R$)
31/12/2013	82.999,24	742.000	111,858814
31/12/2014	80.590,63	742.000	108,612706

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: bbdtvmsp@bb.com.br
Central de Atendimento ao Cotista: 0800 729 3886
Ouvidoria: 0800 729 5678
SAC: 0800 729 0722

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 anual em cada exercício.

Despesas (R$ mil)	Exercício de 2013		Exercício de 2014	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa Administração	425,51	0,51%	401,24	0,50%
Taxas Condominiais	296,83	0,36%	718,88	0,89%
Tributárias	140,08	0,17%	309,59	0,38%
Consultor Imobiliário	201,40	0,24%	159,31	0,20%
Outras Despesas[1]	78,36	0,09%	359,31	0,45%
Total	**1.142,18**	**1,38%**	**1.948,32**	**2,42%**

[1] Taxas CVM, SELIC, SOMAFIX, Energia, Postagem, publicações, auditoria, honorários advocatícios, corretagens, obras, registros, emolumentos e outros.





BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários



Carlos José da Costa André

Diretor-Executivo



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: bbdtvmsp@bb.com.br
Central de Atendimento ao Cotista: 0800 729 3886
Ouvidoria: 0800 729 5678
SAC: 0800 729 0722