

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações Financeiras do Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII relativos ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

NEGÓCIOS REALIZADOS NO 1º SEMESTRE DE 2016.

Nesse semestre não foram realizados novos negócios. O Fundo mantém em sua carteira os mesmos ativos existentes no semestre anterior.

PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016

Não há previsão de novos investimentos para o 2º semestre de 2016. No entanto, o Fundo está permanentemente avaliando as oportunidades de investimentos imobiliários.

CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O 2º SEMESTRE DE 2016.

A taxa de vacância do Rio de Janeiro, local onde estão situados os imóveis que compõem o portfólio do Fundo, continua em ascensão, passando para 29,7% no 2º trimestre de 2016, 5.2 pp de variação trimestral. Saídas da Petrobras do mercado derrubaram a absorção líquida e impulsionou a vacância de escritórios corporativos CBD AA+ do Rio de Janeiro.

O sucessivo aumento na taxa de vacância também é resultado do alto volume de entregas no período recente: a região CBD da cidade recebeu 152 mil m² no ano passado, dos quais 127 mil m² se encontravam vagos no fechamento de dados do segundo trimestre de 2016.

A despeito de não haver lançamentos neste trimestre, estimamos que ainda serão injetados 258 mil m² nas regiões CBD em 2016, dos quais 57,2% se concentrarão no Centro, 33,2% no Porto e 9,6% na Orla. Conforme analisado em publicações anteriores, o mercado carioca tem postergado suas entregas, com a finalidade de equilibrar as taxas de disponibilidade, preços pedidos e praticados. Na hipótese de que todo o novo estoque se concretize em 2016, a tendência é que a vacância na região cresça ainda mais.

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi negativa em 64,2 mil m² para o mercado CBD AA+, acumulando um total de 71,8 mil m² de desocupações no ano. Nesse trimestre o número de ocupações foi ínfimo não fazendo frente as saídas, já que os espaços não eram maiores do que 1.000 m².

Espera-se que a tendência de aumento de vacância no Rio de Janeiro continue no médio prazo: os novos lançamentos, apesar de mais esparsos, continuarão, e a demanda seguirá reduzida até a situação dos principais setores que compõem a demanda por espaço na cidade melhorarem. Ademais, preços mais módicos na região do Porto ou Cidade Nova podem arrebatrar inquilinos do centro que se encontrem em período de renegociação, se mostrando como alternativa viável para os ocupantes.

*Fonte: Cushman & Wakefield

VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS INTEGRANTES DO FUNDO

A sociedade de propósito específico – SPE, Rec Sapucaí S.A., que integra a carteira do Fundo, foi avaliada em R\$ 761.931.000,00 (setecentos e sessenta e um milhões e novecentos e trinta e um mil reais), em 31 de janeiro de 2016, pela Consult Soluções Patrimoniais.

RENTABILIDADE DO ÚLTIMO SEMESTRE

Ano / Semestre	% Rentabilidade Acum. no Semestre	Rentabilidade calculada com base nos rendimentos distribuídos
2014/2	-0,0212%	0,0000%
2015/1	-0,0644%	0,0000%
2015/2	-10,2185%	0,4461%
2016/1	10,9978%	0,5503%

*Rentabilidade calculada com base nos rendimentos distribuídos. (Rendimentos Brutos do mês/ Patrimônio Líquido do mês anterior) x 100

DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação do resultado do semestre a ser distribuído.

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo no último semestre foram os seguintes:

DESPESAS	2015.2.	%	2016.1.	%
Despesas de publicações	2.114,22	0,00%	338,58	0,00%
Despesas do Sistema Financeiro	25.037,74	0,00%	38.768,40	0,00%
Despesas Tributárias	394.247,65	0,05%	256.556,46	0,03%
Despesas com Taxa de Administração	131.487,88	0,02%	119.441,90	0,01%
Despesas com Serviços de Custódia	138.473,28	0,02%	133.591,72	0,01%
Despesas com Serviços Téc. Especializados	86.001,00	0,01%	33.600,59	0,00%
Outras Despesas	2.557,66	0,00%	3,90	0,00%
	<u>779.919,43</u>		<u>582.301,55</u>	

A Diretoria,

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2016.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Período de 1º de julho a 31 de dezembro de 2015
Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	-9.254
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	23.320
Pagamento de despesas com taxa de administração	-119
Pagamento de outras despesas administrativas	-175
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	-30
Pagamento de despesas tributárias	-1.443

Caixa líquido das atividades operacionais	12.299
--	---------------

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Compra de ações de Cias. fechadas	-11.056
Recebimento de dividendos e bonificações de Cias fechadas	4.795

Caixa líquido das atividades de investimentos	-6.261
--	---------------

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	-6.721
Rendimentos distribuídos	-50

Caixa líquido das atividades de financiamento	-6.771
--	---------------

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-733
--	-------------

Caixa e equivalentes de caixa - início do período	749
--	------------

Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	16
---	-----------
