RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ 33.868.597/0001-40)

Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de Junho de 2016 e Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ 33.868.597/0001-40)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 30 DE JUNHO DE 2016

ÍNDICE

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 1

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS

Balanços Patrimoniais 3

Demonstrações do Resultado 4

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido 5

Demonstrações do Fluxo de Caixa - Método Direto 6

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 7

Deloitte.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1.240
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administradora do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administradora do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, constituída no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente sem fins e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quase 60% das companhias listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para dirimir os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

© 2016 Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

Deloitte.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 26 de setembro de 2016

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 179631/O-2

© 2016 Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 33.868.597/0001-40

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais)

ATIVO	30/06/2016	30/06/2015
CIRCULANTE	41.885	61.705
Caixa e equivalentes de caixa	2.961	465
Ativos financeiros	-	17
De natureza não imobiliária	-	17
Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	17
Estoques	8.519	18.524
Imóveis em construção	8.519	18.524
Contas a receber por venda de imóveis	27.768	30.718
Outros valores a receber	2.637	11.981
NAO CIRCULANTE	36.477	48.452
Ativos financeiros	36.477	47.988
De natureza imobiliária	36.477	47.988
Ações de companhias fechadas - SPE	36.477	47.988
Contas a receber por venda de imóveis	-	464
TOTAL DO ATIVO	78.362	110.157
PASSIVO		
CIRCULANTE	3.644	7.376
Taxa de administração	30	38
Demais valores a pagar	3.614	7.338
TOTAL DO PASSIVO	3.644	7.376
PATRIMONIO LIQUIDO		
Cotas integralizadas	48.775	75.543
Lucros acumulados	25.943	27.238
Total do patrimônio líquido	74.718	102.781
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO	78.362	110.157

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 33.868.597/0001-40

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais)

	30/06/2016	30/06/2015
IMÓVEIS EM ESTOQUE		
Receita de venda de imóveis	23.040	17.751
Custo dos imóveis vendidos	(10.692)	(10.234)
RESULTADO LÍQUIDO DOS IMÓVEIS EM ESTOQUE	12.348	7.517
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Ações de companhias fechadas - SPE	(911)	28.291
Resultado de equivalência patrimonial	(911)	28.291
RESULTADO LÍQUIDO DOS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	(911)	28.291
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		
Letras do Tesouro Nacional - LTN	18	34
Receita de juros	18	34
Certificados de Depósitos Bancários	-	19
Receita de juros	-	10
Resultado na venda	-	9
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409	-	12
Valorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	-	12
RESULTADO LÍQUIDO DOS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA	18	65
OUTRAS DESPESAS		
Despesas com taxa de administração	(378)	(508)
Despesas com auditoria	(238)	(47)
Despesas com serviços de custódia	(46)	(61)
Despesas com custódia de títulos	(24)	(21)
Despesas com consultoria imobiliária	(1.411)	(2.077)
Outras receitas e despesas	(34)	(31)
RESULTADO LÍQUIDO DE OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	(2.131)	(2.745)
Resultado líquido do exercício	9.324	33.126

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 33.868.597/0001-40

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA OS EXERCICIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas/ amortizadas	Lucros acumulados	Total
EM 30 DE JUNHO DE 2014	132.115	13.660	145.775
Cotas amortizadas no exercício	(56.572)	-	(56.572)
Resultado líquido do exercício	-	33.128	33.128
Distribuição de rendimentos	-	(19.550)	(19.550)
EM 30 DE JUNHO DE 2015	75.543	27.238	102.781
Cotas amortizadas no exercício	(26.767)	-	(26.767)
Resultado líquido do exercício	-	9.324	9.324
Distribuição de rendimentos	-	(10.620)	(10.620)
EM 30 DE JUNHO DE 2016	48.776	25.942	74.718

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 33.868.597/0001-40

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais)

	30/06/2016	30/06/2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento por venda de imóveis	25.764	10.376
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	-	(12.685)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	-	13.157
Compra de títulos públicos federais	(9.678)	(28.306)
Venda de títulos públicos federais	9.713	28.322
Compra de títulos privados	-	(2.235)
Venda de títulos privados	-	2.346
Pagamento de despesas com taxa de administração	(385)	(158)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(1.495)	(2.250)
Pagamento de despesas tributárias	-	(8)
Demais pagamento e recebimentos	(272)	(434)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	23.647	8.125
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Redução de capital companhias fechadas	4.079	28.365
Recebimento de dividendos de companhias fechadas	15.865	37.761
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	19.944	66.126
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Cotas amortizadas no exercício	(28.230)	(56.600)
Rendimentos distribuídos	(12.865)	(17.423)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(41.095)	(74.023)
VARIAÇÃO LIQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.496	228
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - INICIO DO EXERCICIO	465	237
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - FIM DO EXERCICIO	2.961	465

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ 33.868.597/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais, exceto o valor de cota)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores qualificados assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, com prazo de duração de cinco anos, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e efetuada sua primeira integralização de cotas em 28 de setembro de 2010.

O objetivo do Fundo é obter resultados aos cotistas mediante investimento, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas, em Empreendimentos Imobiliários, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de Imóveis para posterior venda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 26 de setembro de 2016, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixas e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b) Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c) Contas a receber de clientes por venda de imóveis

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de variação monetária em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste.

d) Apuração do resultado de incorporação imobiliária

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente, do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, o reconhecimento de receita e custo, ocorre no momento da transferência dos riscos e benefícios para o cliente, de acordo com a evolução da construção.

e) Contas a receber/ adiantamento de clientes

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamento de clientes".

f) Investimentos em sociedade de propósito específico

As ações de sociedade de propósito específico são registradas inicialmente pelo seu valor de aquisição, sendo posteriormente avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Com base no método de equivalência patrimonial, o investimento é registrado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária. As demonstrações financeiras da investida são elaborados para o mesmo período de divulgação que o do Fundo, que utilizam o mesmo critério de mensuração dos ativos do mesmo.

g) Dividendos a receber

São registrados no Fundo à medida que a obrigação da Companhia Investida é apurada e estão contabilizados em rubrica específica.

h) Estoque de imóveis destinados à venda

O estoque de imóveis a comercializar é demonstrado ao custo de construção, que não excede ao seu valor realizável líquido. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque é determinada por meio da utilização do método Percentage of Completion (POC), sendo seu custo ajustado de acordo com a evolução das respectivas obras das unidades ainda não comercializadas.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na intenção de utilização dos terrenos. Terrenos em que a intenção seja a futura construção e lançamento de empreendimentos imobiliários são registrados no ativo circulante, para os terrenos em que a intenção seja a sua valorização por meio de sua manutenção sem a intenção de comercialização em curto prazo, são registrados no ativo não circulante. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

i) Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

j) Outros ativos e passivo (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

k) Apuração do valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7o da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - o o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

- Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

I) Apuração de resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

3. INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Sociedades de propósito específico

Em 30 de junho de 2016, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedades de Propósitos Específico:

	Critério de avaliação	Participação	30/06/2016	30/06/2015
RB Capital Portfólio Empr. Imobiliários S.A.	Equivalência patrimonial	100%	35.266	46.544
Granada Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	95%	748	619
Turquesa Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	95%	463	825
Total			36.477	47.988

	Saldo 30/06/2015	Equivalência patrimonial	Recebimento de dividendos	Saldo 30/06/2016
RB Capital Portfólio Empr. Imobiliários S.A.	46.544	(679)	(10.600)	35.265
Granada Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.	619	129	-	748
Turquesa Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.	825	(361)	-	464
Total	47.988	(911)	(10.600)	36.477

	Saldo 30/06/2014	Rredução de capital	Equivalência patrimonial	Recebimento de dividendos	Saldo 30/06/2015
RB Capital Portfólio Empr. Imobiliários S.A.	82.663	(25.000)	26.010	(37.129)	46.544
Granada Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.	1.194	-	1.099	(1.674)	619
Turquesa Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.	590	-	1.182	(947)	825
Total	84.447	(25.000)	28.291	(39.750)	47.988

A Granada e a Turquesa são sociedades de propósito específico e legítimas proprietárias dos imóveis descritos e caracterizados, respectivamente, nas Matrículas nº 181.439, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP ("Imóvel Granada") e 232.051 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP ("Imóvel Turquesa", adiante denominado em conjunto com o Imóvel Granada simplesmente "Imóveis").

RB Capital Portfólio Empreendimentos Imobiliários S.A.

Investimentos	% de participação	
	Direta	Indireta
RB Capital Portfólio Empreendimentos Imobiliários S.A. (*)	100,00%	-
RB Capital Portfólio II FIP (*)	-	100,00%
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (*)	-	95,00%
Investimento - Acervo Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	47,50%
Investimento - Imoleve Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	28,50%
Investimento - Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(**)
Investimento - Karantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30,88%
Investimento - Masb 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	47,50%
Investimento - Maxcasa XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	42,75%
Investimento - Imoleve Oito Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	23,75%
Investimento - Corolata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	31,66%
Investimento - Santo Exuperâncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	95,00%

(*) Caracterizada apenas como veículo de investimento.

(**) 95% da participação de 25% na receita de incorporação imobiliária e de 18% no custo de construção.

Abaixo segue descrição detalhada dos empreendimentos citados acima:

Sociedade objeto de investimento	Acervo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Nova Lima - MG
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 14.933,12 m², distribuída entre 192 unidades com área útil média de 77,79 m².
Entrega da obra	Jun./13
Sociedade objeto de investimento	Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Presidente Altino - Osasco - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa de 15.400 m², distribuída entre 280 unidades com área útil média de 53,10 m².
Entrega da obra	Jun./14
Sociedade objeto de investimento	Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Interlagos - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa de 26.680,56 m² distribuída entre 876 unidades com área útil média de 60,91 m²
Entrega da obra	Nov./12
Sociedade objeto de investimento	Karantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Santana - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 6.543,40 m², distribuídas entre 76 unidades com área útil média de 118,42 m².
Previsão de lançamento da obra	Dez./14

Sociedade objeto de investimento	Masb 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Vila da Serra - Nova Lima - MG
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 21.591,44 m², distribuídas entre 296 unidades com área útil média de 72,94 m².
Entrega da obra	Jun./14
Sociedade objeto de investimento	Maxcasa XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Campo Belo - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área construída computável de 4.801,00m² e área privativa de 5.037,00m², distribuídas entre 70 unidades com área útil média de 70,94m².
Entrega da obra	Jul/13
Sociedade objeto de investimento	Imoleve Oito - Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Alto da Mooca - São Paulo – SP
Características	O empreendimento apresentará área privativa total de 11.018,75 m², distribuídas entre 162 unidades com área útil média de 78,70 m².
Previsão de entrega da obra	Set/17
Sociedade objeto de investimento	Colorata Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Rua Jamil Cury - SJC - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 56.506 m² distribuídas entre 311 unidades com área útil média de 87 m².
Entrega da obra	Jan./14
Sociedade objeto de investimento	Santo Exuperância Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 14.444 m² distribuídas entre 196 unidades com área útil média de 74 m².
Entrega da obra	Nov./14

Granada Brasil Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

Em 26 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 95% da participação na empresa Granada, localizado na Rua Paim, nº 363, Bela Vista, São Paulo - SP, e desenvolvido através da incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, com lançamento ocorrido em dezembro de 2011 e obtenção do respectivo Habite-se saiu em 28 de novembro de 2014 ("Empreendimento NKSP").

O Empreendimento NKSP foi construído um prédio de 21 (vinte e um) andares, contendo um total de 195 (cento e noventa e cinco) unidades, 3 (três) subsolos, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social, com área total a ser construída de 16.530,49 m2.

Conforme a 6ª Alteração do Contrato Social datado de 09 de junho de 2014 foi aprovada a redução de capital no valor de R$ 4.670 referente a 4.670.000 quotas pelo preço de R$ 1 cada.

Turquesa Brasil Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

Em 26 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 95% da participação na empresa Turquesa, localizado na Rua Curupá, nº 832, Vila Formosa, São Paulo - SP, e desenvolvido através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, com lançamento ocorrido em dezembro de 2011 e obtenção do respectivo habite-se saiu em 10 de novembro de 2014 ("Empreendimento Anália Park") (sendo Empreendimento NKSP e Empreendimento Anália Park adiante denominados em conjunto, simplesmente "Empreendimentos").

O Empreendimento Anália Park foi construído um prédio de 17 (dezessete) andares, contendo um total de 96 (noventa e seis) unidades, 1 (um) subsolo, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social, com área total a ser construída de 8.803,95 m2.

Conforme a 6ª Alteração do Contrato Social datado de 09 de junho de 2014 foi aprovada a redução de capital no valor de R$ 4.343 referente a 4.343.000 quotas pelo preço de R$ 1 cada.

4. ESTOQUES

Empreendimentos	30/06/2016	30/06/2015
Empreendimento DNA (a)	295	394
Empreendimento Ameixeiras (b)	184	920
Empreendimento Sapopemba (c)	2.716	8.870
Empreendimento Bimbarra (d)	-	2.090
Empreendimento Elizabeta (e)	2.800	3.066
Empreendimento Ulisses (f)	2.524	3.184
Total	8.519	18.524

Vide abaixo maiores informações a respeito dos empreendimentos relacionados aos ativos descritos acima:

(a)	Empreendimento	Condomínio DNA Pinheiros
	Localização	Rua Fernão Dias, nº 323 - Pinheiros - São Paulo - SP
	Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 24.513, 65 m² distribuídas entre 224 unidades.
	Entrega da obra	Nov./13
(b)	Empreendimento	Empreendimento Ameixeiras
	Localização	Rua das Ameixeiras, quadra 20 - Vila Santa Catarina - São Paulo - SP
	Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 4.839,10 m² distribuídas entre 85 unidades.
	Entrega da obra	Mar./15

(c)	Empreendimento	Empreendimento Sapopemba
	Localização	Avenida Vila Ema, nºs 5.446, 5.470, 5.478 e 5.490 - Vila Prudente - São Paulo - SP
	Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 27.299,84 m² distribuídas entre 399 unidades.
	Entrega da obra	Out./15
(d)	Empreendimento	Empreendimento Bimbarra
	Localização	Rua Bimbarra, 207, 215 e 239 - Tatuapé - São Paulo - SP
	Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 3.841,20 m² distribuídas entre 72 unidades.
	Entrega da obra	Nov./14
(e)	Empreendimento	Empreendimento Elizabeta Lips
	Localização	Terrenos situados no Jardim do Bontempo - Taboão da Serra - SP
	Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 15.594,14 m² distribuídas entre 210 unidades.
	Entrega da obra	Jul./15
(f)	Empreendimento	Empreendimento Ulisses
	Localização	Rua Ulysses Cruz, 1.319/1.321 - São Paulo - SP
	Características do empreendimento	O empreendimento apresenta uma área privativa total de aproximadamente 9.259,57 m² distribuídas entre 136 unidades.
	Previsão de entrega da obra	Dez./16

5. CONTAS A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

	30/06/2016	
	R$	Circulante - até 365 dias
Empreendimento DNA	1.509	1.509
Empreendimento Ameixeira	1.843	1.843
Empreendimento Bimbarra	843	843
Empreendimento Sapopemba	16.877	16.877
Empreendimento Elisabeta	5.132	5.132
Empreendimento Ulisses	1.564	1.564
Total	27.768	27.768

	30/06/2015		
	R$	Circulante - até 365 dias	Não circulante acima 365 dias
Empreendimento DNA	1.770	1.770	-
Empreendimento Ameixeira	5.899	5.899	-
Empreendimento Bimbarra	2.715	2.715	-
Empreendimento Sapopemba	15.104	15.104	-
Empreendimento Elisabeta	5.181	5.181	-
Empreendimento Ulisses	513	49	464
Total	31.182	30.718	464

6. OUTROS VALORES A RECEBER

	30/06/2016	30/06/2015
Redução de capital a receber	1.072	5.151
Dividendos a receber	1.560	6.826
Despesas antecipadas	5	4
	2.637	11.981

7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Características, emissões, resgates e amortizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são de uma única classe.

As cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo das cotas da primeira emissão ou quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das cotas.

b) Emissão de cotas

Não houve emissão de cotas no exercício.

c) Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuiu rendimentos no exercício conforme demonstrado abaixo:

Mês de referência	Amortização	Distribuição de rendimentos	Total
Julho/2015	2.800	1.200	4.000
Agosto/2015	4.200	1.800	6.000
Setembro/2015	1.400	600	2.000
Outubro/2015	1.260	540	1.800
Novembro/2015	1.400	600	2.000
Dezembro/2015	910	390	1.300
Janeiro/2016	2.800	1.200	4.000
Fevereiro/2016	1.470	630	2.100
Março/2016	3.080	1.320	4.400
Abril/2016	2.660	1.140	3.800
Maio/2016	2.080	520	2.600
Junho/2016	2.707	680	3.387
Total	26.767	10.620	37.387

Mês de referência	Amortização	Distribuição de rendimentos	Total
Julho/2014	8.010	890	8.900
Agosto/2014	3.510	1.743	5.253
Setembro/2014	6.120	680	6.800
Outubro/2014	4.320	480	4.800
Novembro/2014	4.370	230	4.600
Dezembro/2014	3.895	205	4.100
Janeiro/2015	3.895	205	4.100
Fevereiro/2015	4.000	4.000	8.000
Março/2015	3.300	2.200	5.500
Abril/2015	7.320	4.880	12.200
Maio/2015	2.862	1.908	4.770
Junho/2015	4.970	2.129	7.099
Total	56.572	19.550	76.122

9. VALOR DA COTA E RENTABILIDADE DO EXERCÍCIO

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 30 de junho de 2016 e 2015 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade

Mês	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R$	Valor da cota teórica - R$ (*) (**)	Rentabilidade (*) acumulada (%)
Jun./15	132.445	1.152,165257	1.608,999064	21,52%
Jun./16	91.312	590,548339	886,046175	9,07%

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil de cada exercício.

(**) Valor da cota teórica calculada desconsiderando o efeito das amortizações.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir aos cotistas, ao menos, 95% dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor. Os lucros apurados deverão ser pagos até o 7º dia útil do mês subsequente ao do período de apuração, sendo que somente farão jus ao recebimento de lucros os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o último dia útil do período de apuração dos lucros.

O Fundo tem prazo determinado, desta forma, ao longo de sua existência tem como objetivo distribuir todo o capital integralizado para seus cotistas, por meio de amortização de cotas e, distribuição de rendimentos, conforme geração de caixa e de resultado contábil.

O pagamento da amortização é feito simultaneamente ao pagamento dos rendimentos, pois o Fundo vem realizando as vendas de unidades autônomas que compõem seu portfólio e, tendo em vista que tais vendas são acompanhadas de lucros, a distribuição de caixa para os cotistas é feita parcialmente a título de amortização e de rendimentos, respeitando os 95% e de acordo com a disponibilidade de caixa do Fundo devido ao fluxo de recebimento das vendas.

Neste sentido, todo o caixa gerado pelo Fundo é distribuído aos cotistas por meio de amortização e de rendimentos, de forma que a exigência para a distribuição mínima seja cumprida.

11. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos públicos são registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), as ações das companhias fechadas nos livros de registros de acionistas das respectivas companhias.

12. SERVIÇOS DE GESTÃO, CUSTÓDIA, TESOURARIA, CONTROLADORIA E OUTROS SERVIÇOS CONTRATADOS

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A gestão dos ativos da carteira do Fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda.

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

A remuneração do administrador corresponderá ao montante de: (I) 0,09% ao ano sobre o: (a) Capital Comprometido equivalente a até R$150.000, durante o período de investimento; e (b) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento; ou (II) 0,07% ao ano sobre o: (a) Capital Comprometido superior a R$150.000, durante o período de investimento; e (b) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento. Em qualquer situação, o valor mínimo de remuneração do Administrador não será inferior a R$ 7 mensais.

Pela prestação dos serviços de Gestão, será devida ao Gestor remuneração correspondente a R$60 ao ano.

A remuneração do consultor imobiliário corresponderá à taxa de administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Gestor e do Custodiante.

14. TAXA DE PERFORMANCE

Além da remuneração do Consultor Imobiliário, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário a ser provisionada mensalmente e paga (i) após a realização da amortização integral das Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

(i) Observado o disposto no parágrafo abaixo, até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Consultor Imobiliário não fará jus a qualquer pagamento de Taxa de Performance; e,

(ii) Após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de lucros, e (b) 20% serão entregues ao Consultor Imobiliário a título de pagamento de Taxa de Performance.

Não houve pagamento de taxa de performance nos exercícios findos em 30 de junho de 2016 e de 2015.

15. TAXA DE CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO DE COTAS

Pela prestação dos serviços de custódia e escrituração ao Fundo, o Custodiante fará jus à remuneração correspondente ao montante de: (i) 0,05% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) sobre (i) o Patrimônio Líquido equivalente a até R$150.000, ou (ii) 0,03% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) sobre o Patrimônio Líquido superior a R$150.000. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração do Custodiante não será inferior a R$3 mensais.

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgão reguladores, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no periodo.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do periodo;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM nº 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

17. TRIBUTAÇÃO

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

18. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Independência do Auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2016 contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

c) Partes relacionadas

O Gestor do Fundo, denominado RB Capital Asset Management Ltda., responsável pela gestão dos ativos da Carteira do Fundo, recebeu remuneração pelos serviços de gestão no valor de R$ 60 mil ao ano, conforme divulgado na nota explicativa nº13.

A RB Capital Investimentos Ltda. pertence ao Grupo RB Capital que co-investe na proporção de 5% em todos os ativos imobiliários que fundo imobiliário investe, conforme divulgado na nota explicativa nº 4. Os valores de investimento e percentual de participação do fundo nas SPEs cujo grupo RB Capital investe estão divulgados na nota explicativa nº 3.

Roberto Paolino
Diretor

Keila Fabiana Cunha
Contador CRC 1 SP 294967/O-9

citi

Relatório do Administrador – 1º Semestre 2016

Em conformidade com o Artigo n. 39 da Instrução desta CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

Em junho de 2016, dos 23 projetos investidos, apenas duas obras ainda não foram concluídas, dentre elas, uma é da modalidade de investimento "Equity", e a outra é um investimento de "Permuta", no qual o risco de custo de obra não pertence ao fundo, e sim, ao incorporador.

Com relação aos andamentos das obras e das vendas de cada um dos empreendimentos que compõem o portfólio do FII, a média ponderada, pelo investimento em cada empreendimento, das obras concluídas está em 98,96% e com relação às vendas, a média está em 94,91% (base Maio de 2016).

No acumulado, o fundo já distribuiu até o primeiro semestre de 2016 o montante de R$ 171.322.975 valor equivalente a R$ 1.354,09 por cota; valor este maior que o volume total captado pelo fundo em R$ 149,45 por cota.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

O programa de investimento do FII já foi concluído.

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

a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentraram as operações do Fundo, relativas ao semestre fundo;

A crise financeira, política e econômica que o Brasil tem enfrentado desde 2014, ainda apresenta resultados negativos em 2016. O setor imobiliário, uma das bases do desenvolvimento do país em geração de empregos, absorção de investimentos e formação bruta de capital fixo, é um dos mais afetados nesse período e depende de uma reforma estrutural para galgar os patamares próximos aos de 2011/2012. A fotografia até maio deste ano de vendas e lançamentos de apartamentos na cidade de SP conotam esse panorama com viés de não crescimento, no momento, conforme detalharemos a seguir. De fato, a escassez e encarecimento, do crédito, a expansão do desemprego, o achatamento salarial, a escalada da inflação e a deterioração do poder de compra da população são fatores de atenção para a atividade, todavia, a expectativa para 2017 em diante toma novos rumos com as propostas e medidas a serem aprovadas pelo Governo Temer. Este último ponto pode ser um marcado para o turn over do setor, há de ser esperar acontecimento concretos para tal.

Diante disto, denotou-se o lançamento de apenas 3.553 unidades de janeiro a maio de 2016, o que representa queda de 55,2% em relação ao mesmo período do ano passado (7.932) - menor variação registrada desde 2014 - mesmo com o aumento marginal entre abril e maio deste ano, de 695 para 1.166 unidades lançadas, não foi possível acompanhar os resultados de 2015. A adoção de políticas comerciais mais agressivas, como, por exemplo, aplicação de descontos no preço de comercialização e possibilidade de contratação de financiamento direto pelo adquirente, entre outras

condições especiais, ainda é bastante utilizado pelas incorporadoras para concretizar as vendas e tentar evitar possível distrato.

Evidencia-se, portanto, a vulnerabilidade do segmento imobiliário residencial aos impactos da instabilidade econômica e política e a estratégia de supressão dos estoques, de conversão de caixa e de diminuição da oferta como resposta do empresariado a esta nova realidade. O desembaraço da crise política e a consecução de escora para aprovação das reformas econômicas são aguardados, uma vez que configuram pedras basilares da contração da duração do ciclo recessivo e subsequente retomada de investimentos relevantes no setor.

Fonte: Secovi-SP, Valor Econômico e Bacen

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;

Com apenas 2 obras ainda em andamento no FII e com uma dificuldade inerente do setor dado o andamento político e econômico nacioanl, a perspectiva é que nos próximos meses os estoques dos empreendimentos tenham seu valor ajustado para baixo, entretanto com o objetivo de venda imediata. A gestão do portfolio de ativos vai ser, mais uma vez, fundamental nesse período. Acreditamos ainda que com uma política creditica voltada para tomadores capazes de honrar suas dívidas juntamente com uma possível mudança política que gere mais emprego e mais rende, tenda a acelerar os desinvestimentos dos ativos remanescentes.

c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

Empreendimento	Investimento Comprometido	Participação no Portfolio	Investimento Desembolsado	Retorno do Investimento %	Valor de Mercado %	Valorização ou Desvalorização
1	R$ 7.159.003	4%	R$ 7.159.003	R$ 6.638.972	R$ 4.400.000	-54,29%
2	R$ 2.280.000	1%	R$ 2.280.000	R$ 9.734.250	R$ 2.800.000	448,43%
3	R$ 21.375.000	13%	R$ 21.375.000	R$ 40.112.849	R$ 2.700.000	101,62%
4	R$ 23.893.427	15%	R$ 23.893.427	R$ 23.568.737	R$ 1.100.000	-1,23%
5	R$ 4.750.000	3%	R$ 4.750.000	R$ 11.011.902	R$ 1.515.000	164,73%
6	R$ 4.750.000	3%	R$ 4.750.000	R$ 8.468.806	R$ 2.100.000	178,71%
7	R$ 4.387.404	3%	R$ 4.387.404	R$ 10.096.423	R$ 600.000	141,82%
8 e 9	R$ 10.357.331	6%	R$ 10.357.331	R$ 27.196.209	R$ 4.600.000	205,95%
10	R$ 6.094.725	4%	R$ 6.094.725	R$ 9.154.416	R$ 3.100.000	121,07%
11	R$ 4.940.000	3%	R$ 4.940.000	R$ 5.141.642	R$ 9.300.000	192,34%
12	R$ 6.175.000	4%	R$ 6.175.000	R$ 8.823.863	R$ 11.700.000	241,78%
13	R$ 2.596.667	2%	R$ 2.596.667		Desinvestido	
14	R$ 3.550.826	2%	R$ 3.550.826	R$ 7.482.439	R$ 3.100.000	141,35%
15	R$ 5.225.000	3%	R$ 5.225.000	R$ 8.593.842	R$ 6.400.000	336,96%
16	R$ 17.100.000	11%	R$ 17.100.000	R$ 21.509.863	R$ 19.000.000	227,08%
17	R$ 3.553.006	2%	R$ 3.553.006	R$ 753.581	R$ 7.100.000	121,04%
18	R$ 6.650.000	4%	R$ 6.650.000		Desinvestido	
19	R$ 4.148.522	3%	R$ 4.148.522	R$ 0	R$ 8.700.000	309,73%
20	R$ 3.800.000	2%	R$ 3.800.000	R$ 3.676.488	R$ 5.000.000	172,51%
21	R$ 6.295.650	4%	R$ 6.295.650	R$ 11.014.050	R$ 2.300.000	143,25%
22	R$ 5.503.600	4%	R$ 5.503.600	R$ 5.779.670	R$ 2.300.000	-61,44%
23	R$ 4.995.100	3%	R$ 4.995.100	R$ 5.172.040	R$ 2.200.000	-61,59%

citi

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Relação das obrigações	*Valor R$ Mil*
Rendimentos a pagar	3.400
Consultoria jurídica	106
Auditoria externa	100
Taxa de administração e gestão	30
Serviços de custódia	3
Consultoria imobiliária	1
Outras despesas administrativas	4
Total	**3.644**

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Rentabilidade da cota (*)

Mês	Variação no Semestre (%)
dez/14	8,11
jun/15	18,76
dez/15	3,98
jun/16	17,59

(*) cota sem amortização

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

Mês	Patrimônio Líquido R$ Mil	Quantidade de Cotas	Valor da cota R$
dez/14	123.144	126.523	973,30
jun/15	104.580	126.523	826,57
dez/15	89.773	126.523	709,54
jun/16	85.278	126.523	674,01

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.

	jun/16		dez/15		jun/15		dez/14	
Encargos	**Valor R$ Mil**	**% PL Médio**	**Valor R$ Mil**	**% PL Médio**	**Valor R$ Mil**	**% PL Médio**	**Valor R$ Mil**	**% PL Médio**
Consultoria jurídica	632	0,74	766	0,79	867	0,75	1.193	0,81
Taxa de administração	177	0,21	201	0,21	222	0,19	266	0,19
Consultoria imobiliária	6	0,01	7	0,01	7	0,01	10	0,01
Publicações e correspondências	3	0,00	4	0,00	3	0,00	2	0,00
Serviços de custódia	21	0,02	25	0,03	28	0,02	33	0,02
Auditoria externa	158	0,19	80	0,08	-	-	47	0,03
Custódia de títulos	14	0,02	10	0,01	10	0,01	11	0,01
Taxa de fiscalização - CVM	14	0,02	13	0,01	12	0,01	13	0,01
Diversas	1	0,00	-	-	201	0,17	81	0,05
Total	**1.026**	**1,21**	**1.106**	**1,13**	**1.350**	**1,16**	**1.676**	**1,13**

citi

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ no. 11.945.604/0001-27)

(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 33.868.597/0001-40

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2016

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de juros operações compromissadas	4
Pagamento de taxa de administração	(202)
Pagamento de prestadores de serviços	(792)
Pagamento de despesas administrativas	(79)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.069)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Recebimento por redução de capital	1.402
Recebimento de dividendos e bonificações de Cias fechadas	4.162
Recebimento por venda de empreendimentos	15.562
Caixa líquido das atividades de investimento	**21.126**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	**(18.198)**
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(18.198)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.859**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**1.102**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**2.961**

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Roberto Paolino
Diretor