



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 mercado 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 nacional, 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 portfólio de ativos vai ser, mais uma vez, fundamental nesse período. Acreditamos ainda que com uma política creditícia voltada para tomadores capazes de honrar suas dívidas juntamente com uma possível mudança política que gere mais emprego e mais renda, 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 Portfólio	Investimento Desembolsado	Retorno do Investimento ⁽¹⁾	Valor de Mercado ⁽²⁾	Valorização no Período
1	R\$ 7.159.003	4%	R\$ 7.159.003	R\$ 6.638.902	R\$ 4.400.000	54,20%
2	R\$ 2.280.000	1%	R\$ 2.280.000	R\$ 9.704.250	R\$ 2.800.000	448,43%
3	R\$ 21.375.000	13%	R\$ 21.375.000	R\$ 40.332.849	R\$ 2.700.000	101,32%
4	R\$ 23.893.427	15%	R\$ 23.893.427	R\$ 23.564.737	R\$ 1.100.000	3,23%
5	R\$ 4.750.000	3%	R\$ 4.750.000	R\$ 11.031.902	R\$ 1.515.000	164,15%
6	R\$ 4.750.000	3%	R\$ 4.750.000	R\$ 8.668.806	R\$ 2.100.000	126,71%
7	R\$ 4.387.404	3%	R\$ 4.387.404	R\$ 10.096.423	R\$ 600.000	143,80%
8 e 9	R\$ 10.357.331	6%	R\$ 10.357.331	R\$ 27.196.203	R\$ 4.600.000	206,99%
10	R\$ 6.094.725	4%	R\$ 6.094.725	R\$ 9.154.438	R\$ 3.100.000	101,07%
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\$ 3.823.360	R\$ 13.700.000	183,78%
13	R\$ 2.596.667	2%	R\$ 2.596.667		Desinvestido	
14	R\$ 3.550.826	2%	R\$ 3.550.826	R\$ 7.482.409	R\$ 1.100.000	141,70%
15	R\$ 5.225.000	3%	R\$ 5.225.000	R\$ 8.593.842	R\$ 6.400.000	186,96%
16	R\$ 17.100.000	11%	R\$ 17.100.000	R\$ 13.509.861	R\$ 39.000.000	207,08%
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	109,71%
20	R\$ 3.800.000	2%	R\$ 3.800.000	R\$ 1.676.488	R\$ 6.000.000	102,01%
21	R\$ 6.295.650	4%	R\$ 6.295.650	R\$ 13.014.050	R\$ 2.300.000	143,25%
22	R\$ 5.593.600	4%	R\$ 5.593.600	R\$ 5.779.670	R\$ 2.300.000	44,44%
23	R\$ 4.995.100	3%	R\$ 4.995.100	R\$ 5.172.040	R\$ 2.200.000	47,59%



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.

Encargos	jun/16		dez/15		jun/15		dez/14	
	Valor R\$ Mil	% PL Médio	Valor R\$ Mil	% PL Médio	Valor R\$ Mil	% PL Médio	Valor R\$ Mil	% PL Médio
<i>Consultoria jurídica</i>	632	0,74	766	0,79	867	0,75	1.193	0,81
<i>Taxa de administração</i>	177	0,21	201	0,21	222	0,19	286	0,19
<i>Consultoria imobiliária</i>	6	0,01	7	0,01	7	0,01	10	0,01
<i>Publicações e correspondências</i>	3	0,00	4	0,00	3	0,00	2	0,00
<i>Serviços de custódia</i>	21	0,02	25	0,03	28	0,02	33	0,02
<i>Auditoria externa</i>	158	0,19	80	0,08	-	-	47	0,03
<i>Custódia de títulos</i>	14	0,02	10	0,01	10	0,01	11	0,01
<i>Taxa de fiscalização - CVM</i>	14	0,02	13	0,01	12	0,01	13	0,01
<i>Diversas</i>	<u>1</u>	<u>0,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201</u>	<u>0,17</u>	<u>81</u>	<u>0,05</u>
Total	1.026	1,21	1.106	1,13	1.350	1,16	1.676	1,13



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)**

Varição 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