

Relatório do Administrador

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ no. 09.006.914/0001-34)

Ref.: 2016 - 1º Semestre

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 Renda 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.

O objetivo do Fundo é a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente sob a modalidade “*built-to-suit*”, e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o FII. O Fundo não tem a intenção de comprar novos imóveis e nem vender os ativos que compõem a carteira do FII.

No último semestre, o Fundo não realizou investimentos em outros imóveis, mantendo inalterada a sua carteira de Ativos/Imóveis: AmBev, Ampla, Leader Catete e Leader Natal. Abaixo algumas informações de cada empreendimento do fundo e suas particularidades.

O Empreendimento AmBev Uberlândia encontra-se localizado na antiga Fazenda Capim Branco, na cidade de Uberlândia/MG. A região constitui uma das alternativas prioritárias para a expansão das atividades industriais e de armazenagem de Uberlândia. O empreendimento é destinado ao armazenamento e distribuição de bebidas, tendo sido construído sob medida através de contrato de locação atípico “*built-to-suit*”. O imóvel pode ser considerado bastante competitivo devido às suas características físicas, de localização e acesso e, ainda, em função da carência de imóveis nobres com a mesma tipologia do empreendimento em questão.

O empreendimento Ampla está localizado na cidade de São Gonçalo, no Rio de Janeiro, na Rua Doutor Nilo Peçanha. A região tem ocupação mista, com diversas residências e comércio local, sendo amplamente servida por linhas de transporte público (ônibus) que transitam pela principal via de acesso ao imóvel, bem como pelas vias nas imediações, ligando o local aos mais diversos pontos da cidade.

O imóvel Leader Catete está localizado na zona sul do Rio de Janeiro, em região com expressivo comércio de rua e população majoritariamente de classe média. A principal via do bairro é a Rua do Catete, na qual se encontra o imóvel em questão. O local do imóvel é de fácil comunicação com os mais diversos bairros da capital carioca, bem como com as principais vias de acesso da cidade, por meio do aterro do Flamengo, as Linhas Vermelha e Amarela e rodovias Dutra, Washington Luiz e BR-101, além da ponte Rio Niterói.

Por fim, o empreendimento Leader Natal está localizado em um corredor comercial importante, no centro comercial da cidade de Natal, próximo das avenidas Rio Branco e Princesa Isabel, que correspondem aos principais endereços da cidade alta. Este bairro é o principal centro de comércio do município, principalmente nos segmentos populares, apresentando boa infraestrutura de comércio e serviços. Trata-se de um prédio comercial exclusivo, resultado da unificação de 5 imóveis, que foram reformados e adaptados para abrigar uma unidade comercial do Grupo Leader.

A rentabilidade efetiva (considera o pagamento de rendimentos) do Fundo no 1º semestre de 2016 foi de 6,74%, contra 4,89%.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

O Fundo não alterou sua política de investimentos no último semestre e, portanto, continua a gerir seus ativos em carteira, sempre tendo em vista a conformidade com a política de investimentos do Fundo. Não há previsão de aquisição de novos imóveis.

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:

As denúncias de crime de responsabilidade fiscal – contração de dívida pelo governo no montante de R\$ 40 bilhões ao deixar de honrar obrigações com os bancos públicos – e de emissão irregular de decretos presidenciais para criação de verba suplementar no ano de 2014 suscitadas contra Dilma Roussef ecoaram na cúpula côncava do Palácio Nereu Ramos no mês de maio de 2016. O plenário do Senado decidiu afastá-la da Presidência da República por 180 dias a fim de iniciar a etapa de julgamento do processo de impeachment e o vice-presidente Michel Temer assumiu interinamente as rédeas da nação canarinho.

Dentre os alquimistas da “panaceia” econômica, Henrique Meirelles e Ilan Goldfajn encarregaram-se, respectivamente, da administração fazendária e da presidência do Banco Central e, por conseguinte, da missão de viabilizar o pacote de austeridade fiscal em um organismo debilitado pela incerteza metastática, cujo diagnóstico consubstancia não somente a desconfiança quanto à magnitude das reformas aprovadas – risco de enfraquecimento da base parlamentar por sua impopularidade – e sua continuidade no próximo mandato como também os desdobramentos políticos do combate ao quadro de corrupção sistêmica (Operação Lava-jato). O receituário contracionista almeja colocar gradualmente entraves à elevação estrutural dos gastos públicos e, conseqüentemente, reequilibrar suas contas e retomar o crescimento econômico. Destarte, assevera-se em prol da aprovação no Congresso da Proposta de Emenda Constitucional (PEC) que dispõe sobre a correção dos gastos primários pela inflação do ano anterior, seguida pela reforma da previdência – alteração na idade mínima para aposentadoria compatível com a realidade demográfica do país – e, por fim, pelo aumento da carga tributária. Em concomitância aos trâmites de aprovação destas medidas, denota-se o compromisso do Banco Central em levar a inflação para o centro da meta em 2017 – opção pelo retardamento do ciclo de queda na taxa básica de juros – e a circunscrição da flutuação do câmbio promovida pela redução de estoques de swaps cambiais nos movimentos de apreciação do real, ocasionando a queda das expectativas inflacionárias no curto-prazo e pavimentando as vias para o começo de um afrouxamento monetário.

Partindo da premissa de que a remediação supracitada surtirá os efeitos desejados, poderá ser observada a interrupção da trajetória descendente do PIB e a consecução de um tímido avanço em 2017, o qual será caracterizado basicamente pela lenta recuperação no consumo das famílias – obstaculizada pela escassez e encarecimento do crédito em virtude da elevada taxa de desemprego e da subsequente majoração da inadimplência – e na formação bruta de capital fixo – estimulada pela diminuição na taxa básica de juros e pela expansão das exportações líquidas. Vislumbra-se, portanto, o comprometimento do novo gabinete quanto ao fortalecimento dos alicerces da confiança do setor privado na reconstrução econômica do país.

O primeiro semestre deste ano clarificou o tardio recrudescimento dos efeitos do revés macroeconômico sobre a indústria de galpões logísticos no Brasil. Em comparação com os resultados aferidos nos primeiros seis meses de 2015, o novo inventário (1.221 mil m²) apresentou acréscimo de 56,14% (+439 mil m²), o qual decorreu basicamente da reclassificação das áreas pela Colliers a partir de janeiro deste ano e culminou no montante acumulado de 12,06 milhões de m²; por outro lado, a absorção líquida (24 mil m²) sofreu redução substancial de 95,67% (-552 mil m²). No íterim de abril a junho de 2016, a contração real das áreas alugadas foi de 6 mil m², atingindo patamares negativos pela primeira vez em anos.

Considerando ainda o paralelo semestral, a elevação do estoque existente supracitada derivou, principalmente, do crescimento de 736 mil m² (+35,29%) no Estado de São Paulo e de 339 mil m² (+539,62%) em território carioca, culminando em respectivos estoques totais de 7,39 milhões e 1,52 milhão de m², os quais representam conjuntamente 73,91% do mercado brasileiro. Por sua vez, embora se tenha evidenciado evolução substancial de 133 mil m² (+23,15%) na absorção líquida no Estado do Rio de Janeiro, seus impactos foram limitados pela diminuição real de espaços alugados de 90 mil m² (-125,42%) na indústria paulista. Este descompasso entre a expansão do estoque disponível e o nível de ocupação resultou na ampliação da taxa média de vacância nacional em 7 p.p. no período de janeiro a junho de 2016 (25%) vis-à-vis o patamar apurado no encerramento de 2015 (18%). A majoração da média brasileira é justificada essencialmente pelos aumentos relativos de 7 p.p. e de 4 p.p. nas áreas vagas situadas, respectivamente, em São Paulo (28%) e no Rio de Janeiro (19%). Já a Região Nordeste apresentou novo inventário de apenas 3 mil

m² e absorção líquida negativa de 13 mil m², o que ocasionou sutil aumento (+1 p.p.) na taxa de vacância (11%) em relação a 2015. O estoque existente nesta região permaneceu em torno de 1,18 milhão de m².

Em decorrência da relevância do mercado paulista (61,32%) na indústria de condomínios logísticos, o preço médio ofertado no Estado de São Paulo exerce grande influência sobre a média doméstica, uma vez que ambos permaneceram estáveis em R\$ 20,00 m²/mês em relação à posição de fechamento de 2015. Em contrapartida, os valores pedidos no Rio de Janeiro sofreram queda de 9,09%, diminuindo de R\$ 25,30 m²/mês para 23,00 m²/mês. Já o preço praticado na indústria nordestina presenciou exígua inclinação positiva em R\$ 0,30, culminando em R\$ 16,50.

Fonte: Valor Econômico e Cushman & Wakefield.

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte:

A manifestação defasada da retração macroeconômica sobre o mercado logístico contestou a resiliência do setor vislumbrada nos anos anteriores e a circunscrição de seus efeitos está condicionada à magnitude e eficácia das medidas necessárias ao ajuste fiscal e à posterior reconquista da confiança do empresariado na condução do governo e na conclusão do eclipse do horizonte de investimentos. Vale mencionar que a expectativa é que sejam entregues 532 mil m² no segundo semestre de 2016, dos quais 83,08% (442 mil m²) estão localizados em território paulista.

Fonte: Valor Econômico e Cushman & Wakefield.

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:

Em dezembro de 2015 os imóveis que compõem o portfólio de ativos do FII foram reavaliados pela Consult. A tabela abaixo demonstra o comparativo entre o valor de aquisição dos imóveis e os valores apurados nas reavaliações de 2014 e 2015. A valorização partindo do valor total inicial dos

ativos do FII até o laudo de avaliação 2015 é de aproximadamente 1,92%, sendo que a metodologia de valoração utilizada pela Consult é baseada no fluxo de caixa descontado dos imóveis:

Imóvel	Valor da Aquisição em 2010	Valor em dezembro/2014	Valor em dezembro/2015	Diferença (2010-2015)	Valorização %
Ambev	R\$ 12.500.000,00	R\$ 13.059.063,00	R\$ 13.228.381,05	R\$ 728.381,05	5,83%
Ampla	R\$ 35.015.861,00	R\$ 36.016.899,00	R\$ 36.273.656,17	R\$ 1.257.795,17	3,59%
Leader Catete	R\$ 42.438.303,00	R\$ 44.604.819,00	R\$ 44.116.427,80	R\$ 1.678.124,80	3,95%
Leader Natal	R\$ 31.766.905,00	R\$ 30.445.604,00	R\$ 30.444.992,75	-R\$ 1.321.912,25	-4,16%
Total	R\$ 121.721.069,00	R\$ 124.126.385,00	R\$ 124.063.457,77	R\$ 2.342.388,77	1,92%

Fonte: Consult Soluções Patrimoniais / RB Capital.

IV – Relação das obrigações contraídas no período

Relação das Obrigações	Valor R\$
Taxa de Administração	69.321,43
Taxa de Escrituração	24.125,28
Consultoria Imobiliária	78.339,36
Despesas com Auditoria	19.242,20
Honorários Contábeis	8.415,30
Honorários Gestor	30.219,13
Anuidade - BM&F Bovespa	3.972,40
Outras despesas	63.905,16
Total	297.540,26

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Semestre	Rentabilidade (%)
dez-14	-1,81%
jun-15	5,46%
dez - 15	4,89%
Jun - 16	6,74%

OBS: a partir deste relatório, utilizamos para o cálculo da rentabilidade o quociente do valor final da cota patrimonial, acrescida dos dividendos pagos, sobre o valor da cota patrimonial inicial.

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

Mês	Patrimônio Líquido (R\$)	Quantidade de Cotas	Valor da cota R\$
Dez/2013	134.913.852	1.851.786	2 (DOIS)
Jun/2014	136.901.461	1.851.786	73,93
Dez/2014	125.712.812	1.851.786	67,89
Jun/2015	127.701.048	1.851.786	68,96
Dez/2015	124.522.617	1.851.786	67,24
Jun/2016	127.679.841	1.851.786	68,95

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.

Relação das Obrigações	jun/16		dez/15		jun/15		dez/14	
	Valor R\$	% PL Médio	Valor R\$	% PL Médio	Valor R\$	% PL Médio	Valor R\$	% PL Médio
Taxa de Administração	69.321,42	0,05%	127.089,27	0,11%	69.321,42	0,05%	69.321,42	0,05%
Taxa de Escrituração	21.243,60	0,02%	31.157,94	0,03%	15.054,89	0,01%	13.611,89	0,01%
Consultoria Imobiliária	90.380,45	0,07%	176.760,93	0,16%	79.883,58	0,06%	69.235,38	0,05%
Despesas com Auditoria	38.483,97	0,03%	29.500,00	0,03%	29.500,00	0,02%	0	0,00%
Honorários Contábeis	8.415,30	0,01%	16.830,60	0,02%	7.012,75	0,01%	8.415,30	0,01%
Honorários Gestor	30.219,13	0,02%	34.227,76	0,03%	25.670,82	0,02%	22.918,47	0,02%
Anuidade - BM&F Bovespa	8.385,00	0,01%	7.700,00	0,01%	7.700,00	0,01%	-308	0,00%
Outras despesas	31.999,13	0,03%	151.512,96	0,14%	60.043,38	0,05%	83.097,63	0,06%
Total	298.448,00	0,23%	574.779,46	0,52%	294.186,84	0,23%	266.292,09	0,20%

VII – Resumo das negociações das cotas em ambiente BM&F Bovespa

Resumo Total dos Dois Últimos Semestres

Mercado de Ações	Totais dos pregões Ref: Jun/2016		Totais dos pregões Ref: Jul/2015 - Jun/2016	
	Negociações	Volume (R\$)	Negociações	Volume (R\$)
Fundo Imobiliário	275	1.030.985,24	4.443	11.324.185,71
Total Geral	275	1.030.985,24	4.443	11.324.185,71
Participação Empresa/Setor	0,27%	0,00	0,33%	0,00
Participação Setor/BOVESPA	0,53%	0,00	0,56%	0,00

Fonte: BM&F Bovespa

Evolução de Preço e Volume Médio nos Pregões

Resumo Mensal - Mercado à Vista

Ref: Jul/2015 - Jun/2016

Mês	Especif.	Pregões ¹	Preço CI (RBRD1)				Preço por ação (em R\$)						Volume Médio (R\$)	
			Nº. Neg.	Part. (%) ²	Quantidade	Volume (R\$)	Part. (%) ³	Aber.	Mín.	Máx.	Méd.	Fech	Por Negócio	Diário
Jul	CIER	22/22	483	0,003	22.557	155.316,14	0,001	66,99	66,15	68,87	67,17	67,25	3.137,30	68.878,01
Ago	CIER	21/21	601	0,003	27.289	1801.030,72	0,001	66,50	64,85	67,86	65,99	66,62	2.996,72	85.763,37
Set	CIER	21/21	446	0,002	18.239	1.172.497,04	0,001	66,78	61,08	66,78	64,28	63,89	2.628,92	55.833,19
Out	CIER	21/21	332	0,002	15.464	995.507,70	0,001	63,87	63,00	66,00	64,37	65,79	2.998,52	47.405,13
Nov	CIER	18/19	344	0,002	14.622	912.329,61	0,001	62,97	60,69	64,44	62,39	64,17	2.652,12	48.017,35
Dez	CIER	20/20	395	0,002	19.322	1.170.793,72	0,001	63,92	56,00	63,95	60,59	59,60	2.964,03	58.539,69
Jan	CIER	19/19	346	0,002	15.000	788.641,38	0,001	59,00	48,22	59,10	52,57	51,00	2.279,31	41.507,44
Fev	CIER	19/19	194	0,001	6.684	344.121,88	0,000	48,52	48,52	52,99	51,48	51,30	1.773,82	18.111,68
Mar	CIER	21/22	594	0,002	11.728	623.142,67	0,000	51,23	50,02	58,99	53,13	58,50	1.049,06	28.324,67
Abr	CIER	20/20	187	0,001	5.843	343.004,24	0,000	58,00	56,00	59,90	58,70	59,45	1.834,25	17.150,21
Mai	CIER	21/21	246	0,001	10.584	626.815,37	0,001	58,05	57,56	61,50	59,22	60,50	2.548,03	29.848,35
Jun	CIER	22/22	275	0,002	17.094	1.030.985,24	0,001	59,60	58,50	62,98	60,31	60,10	3.749,04	46.862,97
Total		245 / 247	4.443	0,002	184.426	11.324.185,71	0,001							

Total Geral (RBRD1)				
Nº. Neg.	Part. (%) ²	Quantidade	Volume (R\$)	Part. (%) ³
4.443	0,000	184.426	11.324.185,71	0,000

(1) Nº Pregões com negociação/ Nº Total de pregões no mês.

(2) Participação no número total de negócios.

(3) Participação no volume total negociado.

(*) Lote de Mil

(N1) Nível 1 de Governança Corporativa (N2) Nível 2 de Governança Corporativa (NM) Novo Mercado (MA) Bovespa Mais (M2) Bovespa Mais Nível 2

(MB) Balcão Org. Tradicional

Fonte: BM&F Bovespa

IX – Demandas Judiciais em andamento

CMS

Status: Em relação aos embargos à execução, foram julgados improcedentes em primeira instância e em segunda instância foi negado o seu provimento. Em relação à ação de execução, foi negado o provimento ao agravo apresentado pelo réu para impedir o levantamento dos valores. Também foi interposto embargos de declaração, que foi rejeitado. A ação de execução foi julgada extinta em razão do pagamento da obrigação e da sucumbência. Aguarda-se o arquivamento do processo.

Cassol

Status: Foram julgados procedentes os embargos à execução e a sentença mandou extinguir a execução. O autor impetrou embargos de declaração, o qual já foi rejeitado. Inconformado o autor apresentou recurso de apelação, o qual foi julgado improcedente.

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, e estamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Sandra Orlandi Petrovsky
Diretora

Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Contatos

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

1. Votorantim Asset (<http://www.vam.com.br>) > Nossos Fundos de Investimento > Fundos Estruturados;
2. BM&F Bovespa (<http://www.bmfbovespa.com.br>) > Mercados > Fundos/ETFs > Fundos Imobiliários
3. CVM – Comissão de Valores Mobiliários em Fundos de Investimentos - <http://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/defaultCPublica.asp>

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo Serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 hs, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21212, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

Este material é meramente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento ou oferta para a aquisição de cotas de fundos ou outros investimentos, nem deve servir como única base para tomada de decisões de investimento. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Em caso de dúvida, fale com o seu Gerente de Relacionamento. Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail sac@bancovotorantim.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083. Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00h às 18:00h.