

**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ 11.945.604/0001-27

Código ISIN nº BRRBDSCTF006

Código de Negociação na B3 - “RBDS11”

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de administradora (“Administradora”), e **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.981.934/0001-09, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.945.604/0001-27, apresentam, por meio da presente, Proposta da Administração para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada **no dia 03 de dezembro de 2021, às 10:00h**, na forma prevista no Edital de Convocação, com a seguinte ordem do dia:

(i) a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2024 e a consequente alteração do Regulamento do Fundo para contemplar tal decisão, caso aprovada.

Para uma maior compreensão dos cotistas sobre os itens da ordem do dia, segue, anexo, material elaborado pela Gestora do Fundo, que fundamenta a proposta de aprovação da pauta, bem como o modelo de voto citado no Edital de Convocação.

Sendo o que nos cumpria, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. (“Gestora”), gestora do RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), propõe aos cotistas do Fundo a extensão de seu prazo de encerramento, conforme previsto no edital de convocação, pelos motivos abaixo sustentados.

HISTÓRICO RESUMIDO E RESULTADO PARA O INVESTIDORES

Conforme apresentado aos investidores anteriormente, o Fundo teve início em setembro de 2010, através da captação de aproximadamente R\$ 126,5 milhões. Conforme regulamento, o objetivo do Fundo foi realizar investimentos no setor de desenvolvimento residencial. Para isso, o Fundo pôde realizar operações de: (i) permutas físicas e/ou financeiras ou; (ii) adquirir participações societárias em SPE (Sociedades de Propósito Específico).

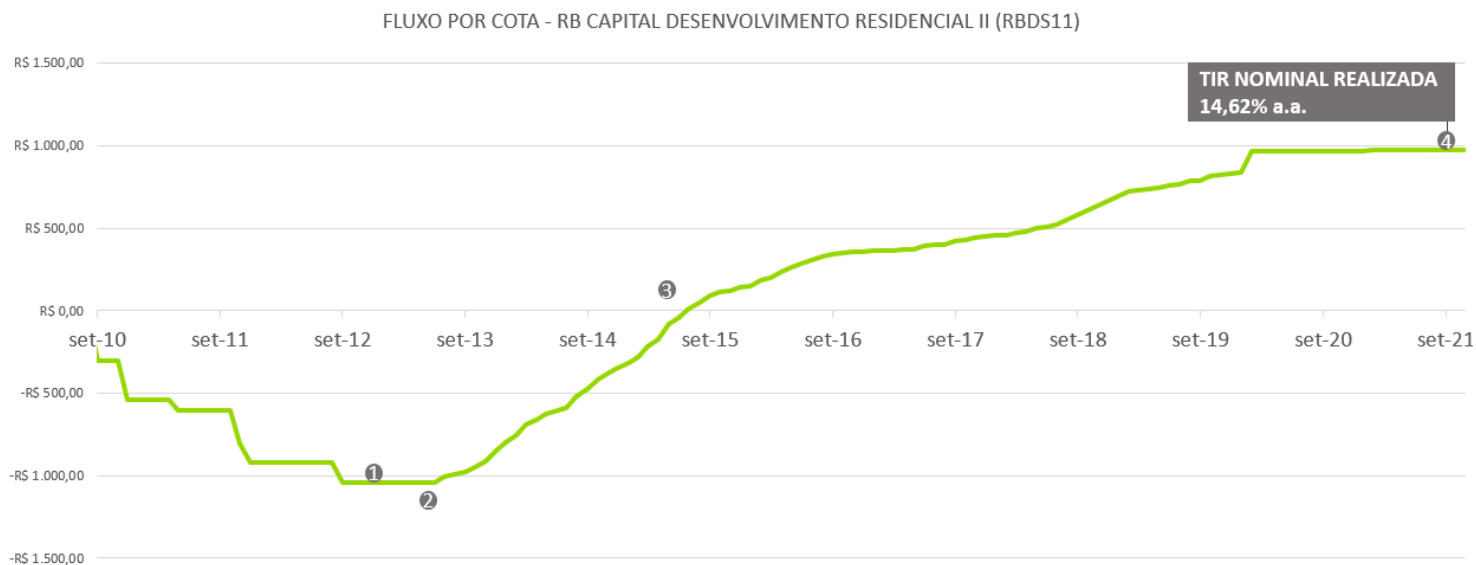
Ao longo de sua história, o Fundo investiu num total de 23 empreendimentos, em parceria com 15 incorporadores, localizados majoritariamente na cidade de São Paulo, mas com presença também nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro, Paraná, entre outros. A tabela abaixo apresenta um panorama sobre os investimentos realizados:

Início do Fundo	setembro-2010
Número de Projetos Investidos	23
Valor Geral de Vendas dos Lançamentos	R\$ 1,67 bilhão
Número de unidades desenvolvidas	5.136
Número de Incorporadores	15

Embora tenha enfrentado um cenário desafiador, tanto do ponto de vista macroeconômico, quanto do ponto de vista setorial, o Fundo entregou resultado consistente aos investidores. A tabela abaixo apresenta o retorno obtido pelo cotista que participou da Emissão Primária de Cotas, em 2010, e manteve sua posição até a data base abaixo (setembro/2021). Vale ressaltar que as informações desta tabela consideram distribuições já efetivamente realizadas, sem considerar eventuais futuras distribuições decorrentes dos valores ainda presentes no Fundo.

Capital Comprometido	R\$ 126,5 milhões
----------------------	-------------------

Total Distribuído (até Set-2021)	R\$ 238,05 milhões
Múltiplo de Caixa para o Investidor	1,80x
Taxa Interna de Retorno Líquida Nominal (TIR a.a.)	14,62% a.a.
Taxa Interna de Retorno Líquida Real (INCC + a.a.)	INCC + 6,97% a.a.
Retorno em % do CDI	144,20% CDI



Legenda

1. Final das chamadas de Capital. Integralização de R\$ 1044,19 por cota
2. Início das distribuições (rendimentos + amortizações)
3. *Break-even* do Fundo: Distribuições totalizam o valor integralizado de R\$ 1044,19 por cota
4. Momento Atual

Em 31 de outubro de 2021, nas projeções da Gestora, disponibilizadas no Relatório Gerencial do RBDS11, o valor gerencial/financeiro do Fundo (considerando projeção de receitas e despesas futuras) era de R\$ 809.304,40. Dado que o Fundo possui 126.523 cotas, o valor gerencial projetado por cota era de R\$ 6,40 (data-base: outubro-2021). Importante ressaltar que o valor mencionado se trata de projeção futura realizada pela Gestora, não havendo relação com valores patrimoniais informados pela administradora.

A projeção representa 0,34% do valor total já distribuído pelo fundo (R\$238 milhões), pouco representativo se comparado com volume distribuído e, assim como indicado ao longo de 2020 e 2021, a trajetória econômica do fundo está praticamente encerrada.

PRINCIPAIS DESAFIOS ENFRENTADOS E FRENTES DE ATUAÇÃO REALIZADAS EM 2021

Conforme também já apresentado anteriormente, o Fundo comprovou a importância da diversificação nos investimentos no mercado residencial. Enquanto a maioria dos projetos desenvolvidos conseguiram atingir seus objetivos, ou até superá-los, alguns acabaram sofrendo os efeitos da recessão que o país enfrentou ao longo dos anos 2014 a 2016, e que acarretaram na deterioração de diversas empresas atuantes no setor.

No enfrentamento destes casos mais desafiadores, ficou comprovada a importância e eficiência de mecanismos de proteção utilizados pela Gestora. A força dos contratos firmados no momento de estruturação das operações permitiu que o Fundo pudesse, através de um intenso trabalho de gestão ativa, renegociar os acordos e buscar alternativas de saída.

Entre estes casos, destaca-se o caso dos projetos em parceria com a PDG Realty e Rossi, nos quais o fundo possuía sete operações. Mesmo com os problemas enfrentados pelas companhias durante sua crise mais profunda, o Fundo pôde, por conta da força de seus contratos e documentos, receber unidades físicas através de dação de pagamento. Ao todo, foram recebidas 315 unidades diretamente.

Dado este processo, o Fundo passou a enfrentar um novo desafio, o de comercializar, de forma direta, unidades residenciais espalhadas por diferentes estados brasileiros. **Neste momento, todas estas unidades já foram integralmente comercializadas.**

Durante o ano de 2021, a administração e a gestão do Fundo atuaram, principalmente, nas seguintes frentes de atuação:

- (i) Ao longo do primeiro semestre de 2021, foram comercializadas as últimas quatro unidades residenciais, cujos recebíveis eram de titularidade do Fundo, no valor aproximado de R\$1,4 milhões (nesta data, 84% do valor referente às referidas comercializações já foi recebido pelo Fundo e/ou companhias investidas). Vale ressaltar que o valor distribuído em junho de 2021 foi proveniente do resultado que o Fundo obteve no período referente a essas vendas
- (ii) As sociedades investidas pelo Fundo, com seus ativos e passivos, estão sendo apresentadas a potenciais investidores focados em ativos com esse perfil.
- (iii) Tendo em vista o prazo de desinvestimento do Fundo e com o intuito de demonstrar máximo alinhamento com os investidores, vale ressaltar que, **desde o início do ano corrente, a Gestora abdicou integralmente da sua remuneração e a taxa de administração cobrada também é 50% do piso previsto em regulamento**

Em outubro de 2020, foi informado pela Gestora que o principal desafio do Fundo era o monitoramento e o desenho de solução para o processo contencioso de uma das empresas investidas (Interclubes). Conforme informado anteriormente, a Sociedade Interclubes possui passivo contencioso por conta de atrasos ocorridos nas obras do empreendimento. Durante o ano de 2021, 25 processos (de um total de 125, em

dezembro/2020) foram resolvidos, remanescendo, atualmente, 100 processos judiciais, os quais estima-se que poderão ser encerrados até 2024.

Além disso, no polo ativo, o Fundo possui direito a receber determinado crédito, resultado de ação judicial em fase de execução, o qual também está sendo apresentado a potenciais investidores focados em ativos com esse perfil.

Importante ressaltar que a sociedade RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II S.A. possui disponibilidade em caixa, para fazer frente ao passivo contencioso existente, no caso (ainda que improvável) de perda de 100% das ações (independentemente do prognóstico de perda), nos valores atuais dos processos.

Esta provisão já está refletida dentro do valor da cota gerencial projetada, de R\$ 6,40 (data-base: outubro-2021) informada anteriormente nos relatórios do Fundo.

Atualmente, a gestão está em tratativas com empresas especializadas para negociar esses ativos e passivos remanescentes, a fim de viabilizar a subseqüente liquidação do Fundo. Apesar do esforço empregado pela gestão neste plano de negociação, ainda não há prazo definido para encerramento das negociações existentes até essa data.

PROPOSTA DE POSTERGACÃO

Dessa forma, a Gestora propõe a postergação do prazo do Fundo, para 31 de dezembro de 2024, com o intuito de finalizar o processo de liquidação do passivo existente no Fundo, conforme citado acima, com o conseqüente encerramento das sociedades investidas. A Gestora acredita que esta é a melhor alternativa ao investidor, para que o Fundo possa ser integralmente encerrado, evitando sua liquidação antecipada e a entrega, aos cotistas, dos ativos remanescentes do Fundo, consistentes, basicamente, nas ações da companhia investida RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II S.A., que por sua vez detém cotas da Sociedade Interlakes, a qual possui os passivos contenciosos e crédito resultado de ação judicial em fase de execução, conforme acima explicado.

Por fim, e dada a importância do tema, para a administração do Fundo, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. fica à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

E a gestora RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. fica à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais, pelo e-mail ri@rbcapitalam.com.

ANEXO I

VOTO

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., administradora do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, CNPJ/ME nº 11.945.604/0001-27 (“Fundo”).

Ref.: Manifestação de Voto ref. Assembleia Geral Extraordinária convocada para o dia **03 de dezembro de 2021**.

Ordem do Dia:

(i) a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2024, e a consequente alteração do Regulamento do Fundo para contemplar tal decisão, caso aprovada.

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

SIM, aprovo;

NÃO aprovo, pelo seguinte motivo:

ABSTENHO-ME, por qualquer motivo.

Nome/Razão Social do Cotista:			Telefone:
Endereço:	Bairro:	CEP:	Cidade/UF:
Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor	CPF/CNPJ:	
E-mail:			
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):			Telefone:

Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:
Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):		Telefone:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:

<p>O Cotista do Fundo, acima identificado, reconhece, declara e afirma, de forma irrevogável e irretroatável, para todos os fins de direito, que manifesta sua vontade com relação à Assembleia Geral Extraordinária convocada para o dia 03 de dezembro de 2021, nos termos desta Manifestação de Voto e na proporção de cotas do Fundo detidas pelo referido Cotista e autoriza a Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, conforme termos e condições descritos na Proposta do Administrador.</p>	<p>Local e Data:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Cotista ou seu representante legal</p>
---	--