

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - Fundo de Investimento Imobiliário (RBDS11)

INFORMAÇÕES GERENCIAIS

Administrador:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestor:	RB Capital Asset Management Ltda.
Início do Fundo:	Set-10
CNPJ do Fundo:	11.945.604/0001-27
*Taxa de Administração:	50% do piso previsto no regulamento
Taxa de Performance:	20% do que exceder INCC + 8% a.a.
Data de Encerramento:	Dez-24
Classificação Anbima:	FII de Desenvolvimento Residencial
Público Alvo:	Investidores Qualificados
Custodiante:	Oliveira Trust
Tributação:	Legislação de FII
Quantidade de Cotas:	126.523
Aplicação/Resgate:	Fechado
Valor da Cota Patrimonial	25,43
Patrimônio Líquido Atual**	R\$ 3.217.007,07

* novo valor aprovado em Assembleia de 21/12/2020

** Patrimônio Líquido referente a 31/01/2022

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

No último dia 03 de dezembro foi aprovada em Assembleia 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.

Com relação ao encerramento do fundo, informamos que a gestão permanece concentrando esforços para liquidação do fundo sendo que não há unidades pendentes de comercialização. Vale ressaltar que a projeção de resultado gerencial apresentada nesse relatório já reflete nova data prevista de encerramento do fundo (Dez/24).

Em relação aos passivos judiciais existentes, informamos que a estrutura patrimonial do fundo conta com caixa para fazer frente às ações atualmente em andamento (em sua maioria, relacionada à reclamação de mutuários e compradores de unidades residenciais), sendo que o gestor está em tratativas com empresas especializadas, para negociar os ativos e passivos remanescentes do fundo, a fim de viabilizar a subsequente liquidação do Fundo.

Em janeiro o Fundo não realizou distribuições/amortizações de capital.

O FUNDO ESTÁ EM PERÍODO DE DESINVESTIMENTO, OCORRENDO NESTE PERÍODO APENAS AS DISTRIBUIÇÕES DO FLUXO DE CAIXA DOS PROJETOS INVESTIDOS, JÁ COM RESULTADOS CONSOLIDADOS. PORTANTO NÃO É RECOMENDADO A CONSIDERAÇÃO DAS DISTRIBUIÇÕES PARA CÁLCULO DE YIELD E PARÂMETRO PARA AQUISIÇÃO DE QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

PÚBLICO-ALVO

O FUNDO tem como público alvo Investidores Qualificados, conforme definidos pelo artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539/14.

CARACTERÍSTICAS GERAIS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em (i) permutas físicas e financeiras, ou estruturas similares, de projetos residenciais; e (ii) adquirir participações societárias em SPE que desenvolvem empreendimentos imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil, geralmente estão em fase inicial de incorporação.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E FLUXO/COTA (R\$)

Em linhas gerais, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,80 frente a cota investida inicialmente e tem uma projeção de múltiplo de 1,81 com expectativa final de retorno do fundo em 7,0% a.a. acrescido da variação do INCC (14,6% a.a. nominal).

Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do FII, contanto que o fundo de investimento imobiliário tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

O fluxo abaixo representa o histórico de pagamentos realizados dos rendimentos e amortizações do Fundo, bem como o volume de rendimentos e amortizações futuras PROJETADOS:

Mês	Integralização	Rendimento	Amort.	Amort. Acum.	Rend + Amort
2010	-R\$ 537,13	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2011	-R\$ 384,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2012	-R\$ 122,92	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2013	R\$ 0,00	R\$ 196,01	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 196,01
2014	R\$ 0,00	R\$ 294,24	R\$ 238,89	R\$ 238,89	R\$ 533,13
2015	R\$ 0,00	R\$ 161,65	R\$ 302,85	R\$ 541,74	R\$ 464,50
2016	R\$ 0,00	R\$ 53,76	R\$ 158,53	R\$ 700,27	R\$ 212,29
2017	R\$ 0,00	R\$ 37,73	R\$ 55,43	R\$ 755,70	R\$ 93,16
2018	R\$ 0,00	R\$ 73,48	R\$ 170,42	R\$ 926,11	R\$ 243,90
2019	R\$ 0,00	R\$ 32,44	R\$ 95,78	R\$ 1.021,90	R\$ 128,22
2020	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3,95	R\$ 1.025,85	R\$ 3,95
2021	R\$ 0,00	R\$ 2,35	R\$ 0,00	R\$ 1.025,85	R\$ 2,35
jan-22	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.025,85	R\$ 0,00
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4,73	R\$ 1.030,58	R\$ 4,73

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 851,67	R\$ 1.029,80	R\$ 1.881,47
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4,73	R\$ 4,73
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 851,67	R\$ 1.034,53	R\$ 1.886,20

(1) O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente

(2) O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 837,28 por cota.

Obs: Conforme AGE divulgada ao mercado em 03 de dezembro de 2021, o fundo teve o seu encerramento postergado para 31/12/2024.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Capital Asset Management	ri@rbcapitalam.com	
Administrador: Oliveira Trust	ger2.fundos@oliveiratrust.com	Leandro Lima +5521-3514-0000
Custódia: Oliveira Trust	ger2.fundos@oliveiratrust.com	Thiago Aucar +5521-3514-0000
Ouvidoria - 0800-882-2700		

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TEM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - Fundo de Investimento Imobiliário (RBDS11)

ABERTURA DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO

Ao longo de 2021, o fundo conseguiu comercializar as últimas unidades do estoque, cuja monetização foi liquidada no início de 2022. O gestor do fundo permanece atuando para liquidação do ativo remanescente, sendo que o fundo não possui mais unidades pendentes de comercialização.

Valor a receber por status



CHAMADAS DE CAPITAL

Os recursos captados com a Oferta foram integralizados no FII durante o período de investimento, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo administrador para (i) realização de investimentos em ativos imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do FII. Dado a integralização em Set/2012 da totalidade das cotas subscritas, não há previsão de chamadas de capital.

Integralização	Data	Valor da Integralização	Quantidade de Cotas
Primeira Integralização	27/09/2010	R\$38,0 milhões	37.957
Segunda Integralização	27/12/2010	R\$30,0 milhões	29.795
Terceira Integralização	27/05/2011	R\$8,5 milhões	8.225
Quarta Integralização	17/11/2011	R\$25,1 milhões	23.251
Quinta Integralização	14/12/2011	R\$15,0 milhões	13.863
Sexta Integralização	28/09/2012	R\$15,6 milhões	13.432
Total das Integralizações	-	R\$132,1 milhões ⁽¹⁾	126.523

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽¹⁾ As integralizações ocorridas após a data da distribuição primária de cotas foram corrigidas pela variação do INCC no período.

CARTEIRA DE ATIVOS

Atualmente, a carteira do FII possui 23 empreendimentos com obras 100% concluídas, e 22 empreendimentos imobiliários já 100% desinvestidos, conforme tabela da Carteira de Ativos abaixo. Os projetos investidos junto a PDG passaram a figurar como estoque diretamente ligado ao Fundo. O gestor do fundo permanece atuando para liquidação do ativo remanescente o qual não possui mais unidades pendentes de comercialização, apenas passivos judiciais.

Ref.	Projeto	Incorporador	Localização	Modalidade de Investimento ⁽⁴⁾	Participação no Projeto	Capital Investido ^(5/6)	% Obras	% Vendas	Status Data Entrega
1	MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	São Paulo - SP	Equity	45%	R\$ 7,1MM	100%	100,0%	Desinvestido
2	Altino Residencial Clube	Trisul	Osasco - SP	Equity	30%	R\$ 2,3MM	100%	100,0%	Desinvestido
3	DNA Pinheiros	Lucio Eng.	São Paulo - SP	Permuta	31%	R\$21,3MM	100%	100,0%	Desinvestido
4	Interclube Parq. Resid.	CCDI	São Paulo - SP	Equity	25%	R\$ 23,9MM	100%	100,0%	Em desinvestimento nov/12
5	Absoluto Mooca	OAS	São Paulo - SP	Permuta	15%	R\$ 4,7MM	100%	100,0%	Desinvestido
6	Rossi Montês	Rossi	São José dos Campos - SP	Permuta	9%	R\$ 4,7 MM	100%	100,0%	Desinvestido
7	You, Ibirapuera	You	São Paulo - SP	Permuta	15%	R\$ 4,4MM	100%	100,0%	Desinvestido
8	Apoena	MASB	Belo Horizonte - MG	Equity	50%	R\$ 3,7MM	100%	100,0%	Desinvestido
9	Wings	MASB	Belo Horizonte - MG	Equity	50%	R\$6,6 MM	100%	100,0%	Desinvestido
10	Magnific Santana	Trisul	São Paulo - SP	Equity	33%	R\$ 6,1MM	100%	100,0%	Desinvestido
11	Residencial Di Lucca	PDG (7)	São Paulo - SP	Permuta	29%	R\$ 4,9MM	100%	100,0%	Desinvestido
12	Maison Elizabeta	PDG (7)	São Paulo - SP	Permuta	17%	R\$ 6,2MM	100%	100,0%	Desinvestido
13	Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	São José dos Campos - SP	Permuta	26%	R\$ 2,6MM	100%	100,0%	Desinvestido
14	Orbit São Caetano	Mitre	São Caetano - SP	Permuta	18%	R\$ 3,6MM	100%	100,0%	Desinvestido
15	The View Anália Franco	PDG (7)	São Paulo - SP	Permuta	21%	R\$ 5,2MM	100%	100,0%	Desinvestido
16	Lisse Residence	PDG (7)	São Paulo - SP	Permuta	26%	R\$ 17,1MM	100%	100,0%	Desinvestido
17	Passos do Parque	Tibério / Niss	São Paulo - SP	Permuta	12%	R\$ 3,6MM	100%	100,0%	Desinvestido
18	Spazio Horto	Econ	São Paulo - SP	Permuta	18%	R\$6,6 MM	100%	100,0%	Desinvestido
19	Magnífico Mooca	Eztec	São Paulo - SP	Equity	25%	R\$ 4,1MM	100%	100,0%	Desinvestido
20	Wind	Orealizações	Rio de Janeiro - RJ	Permuta	8%	R\$ 3,8MM	100%	100,0%	Desinvestido
21	Rossi Cosmopolitan	Rossi	Curitiba - PR	Permuta	26%	R\$ 6,3MM	100%	100,0%	Desinvestido
22	NKSP Paulista	Lucio Eng.	São Paulo - SP	Permuta	12%	R\$ 5,6MM	100%	100,0%	Desinvestido
23	Anália Park	Lucio Eng.	São Paulo - SP	Permuta	20%	R\$ 5,0MM	100%	100,0%	Desinvestido
Total						R\$ 160MM	Media Ponderada 100%	100%	

Fonte: RB Capital Asset Management

Data Base: 01/2022

⁽⁴⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.

Equity: Participação societária em SPE.

⁽⁵⁾ Refere-se ao valor originalmente investido no projeto e não reflete a posição atual no Fundo tendo em vista a monetização, parcial e/ou total, dos empreendimentos.

⁽⁶⁾ O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

⁽⁷⁾ Os estoques para os projetos da PDG, representam apenas o volume em estoque referente as unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadas.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Capital Asset Management
 Administrador: Oliveira Trust
 Custódia: Oliveira Trust
 Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbcapitalam.com
 ger2.fundos@oliveiratrust.com
 ger2.fundos@oliveiratrust.com
 Thiago Aucar +5521-3514-0000

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.