

**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/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Administradora”), e **RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.934/0001-09 (“Gestora”), respectivamente administradora e 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, realizarão Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo **no dia 27 de dezembro de 2024, às 15:00h, na forma prevista no Edital de Convocação**, com proposta de aprovação de todos os itens da ordem do dia, quais sejam:

- (i) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contado a partir de 31 de dezembro de 2024;
- (ii) Deliberar sobre a alteração da situação do Fundo na CVM de “*Em funcionamento normal*” para “*Em liquidação*”, a partir de 06 de janeiro de 2025;
- (iii) Deliberar acerca da autorização à Administradora para liquidar e encerrar o Fundo até 31 de dezembro de 2025, sendo que a data efetiva de encerramento das atividades do Fundo será informada aos investidores e ao mercado por meio de Fato Relevante (“Data de Liquidação”) e que o encerramento do Fundo estará condicionado à resolução das seguintes demandas:
  - (a) Encerramento e liquidação ou transferência a terceiros das sociedades atualmente investidas pelo Fundo, quais sejam: **RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 09.450.509/0001-00, com sede na Rua do Rócio, n.º 350 – 14º Andar – Vila Olímpia, São Paulo e **Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.570.465/0001-27 com sede na Rua do Rócio, n.º 350 – 14º Andar – Parte, Vila Olímpia, São Paulo (em conjunto, “Sociedades”) e consequentemente liquidação/transferência dos passivos judiciais, conforme vem sendo informado nos Relatórios Gerenciais, divulgados mensalmente ao mercado; e

- (b) Regularização de 06 (seis) unidades pendentes de transferência aos compradores finais, atualmente indisponíveis em razão de processos relacionados à PDG (incorporadora dos projetos), sendo que já foi iniciado, para 05 (cinco) delas, o procedimento de escrituração definitiva.
  
- (iv) A Administradora deverá apurar e realizar o pagamento de todas as despesas e encargos do Fundo que estejam pendentes ou provisionados até a Data de Liquidação. Nesta data, o Fundo e as Companhias possuem recursos suficientes para a quitação de todos os encargos necessários à liquidação do Fundo, incluindo, mas não se limitando, àqueles relacionados aos processos supramencionados. Desde já, fica autorizada a utilização dos referidos recursos para alcançar os objetivos propostos, com a destinação ao pagamento das despesas ou encargos aplicáveis à Liquidação e ao Encerramento.

Para maior compreensão dos cotistas sobre os itens da ordem do dia, segue anexo material elaborado pela Gestora, 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, 12 de dezembro de 2024.

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

**RB ASSET MANAGEMENT LTDA.**

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO**

A RB ASSET MANAGEMENT LTDA (“Gestora”), gestora do Fundo **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), propõe o voto favorável dos cotistas do Fundo aos itens da ordem do dia previstos no edital de convocação, conforme seguem:

- (i) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contado a partir de 31 de dezembro de 2024;
- (ii) Deliberar sobre a alteração da situação do Fundo na CVM de “*Em funcionamento normal*” para “*Em liquidação*”, a partir de 06 de janeiro de 2025;
- (iii) Deliberar acerca da autorização à Administradora para liquidar e encerrar o Fundo até 31 de dezembro de 2025, sendo que a data efetiva de encerramento das atividades do Fundo será informada aos investidores e ao mercado por meio de Fato Relevante (“Data de Liquidação”) e que o encerramento do Fundo estará condicionado à resolução das seguintes demandas:
  - (a) Encerramento e liquidação ou transferência a terceiros das sociedades atualmente investidas pelo Fundo, quais sejam: **RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.450.509/0001-00, com sede na Rua do Rócio, nº 350 – 14º Andar – Vila Olímpia, São Paulo e **Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.570.465/0001-27 com sede na Rua do Rócio, nº 350 – 14º Andar – Parte, Vila Olímpia, São Paulo (em conjunto, “Sociedades”) e consequentemente liquidação/transferência dos passivos judiciais, conforme vem sendo informado nos Relatórios Gerenciais, divulgados mensalmente ao mercado; e
  - (b) Regularização de 06 (seis) unidades pendentes de transferência aos compradores finais, atualmente indisponíveis em razão de processos relacionados à PDG (incorporadora dos projetos), sendo que já foi iniciado, para 05 (cinco) delas, o procedimento de escrituração definitiva.
- (iv) A Administradora deverá apurar e realizar o pagamento de todas as despesas e encargos do Fundo que estejam pendentes ou provisionados até a Data de Liquidação. Nesta data, o Fundo e as Companhias possuem recursos suficientes para a quitação de todos os encargos necessários à liquidação do Fundo, incluindo, mas não se limitando, àqueles relacionados aos processos supramencionados. Desde já, fica autorizada a utilização dos referidos recursos para

alcançar os objetivos propostos, com a destinação ao pagamento das despesas ou encargos aplicáveis à Liquidação e ao Encerramento.

Na hipótese de aprovação das deliberações acima, a Administradora e o Custodiante do Fundo comprometem-se a reduzir em **50% (cinquenta por cento)** o valor das taxas atualmente praticadas, com o objetivo de otimizar os custos e melhor atender aos interesses dos cotistas, condicionado à aprovação dos itens da Ordem do Dia.

A seguir, serão detalhados alguns pontos importantes sobre o Fundo, tais como seu breve histórico, resultados e, por fim, seu momento atual de desmonte da estrutura. É com base nestes fatores que a Gestora recomenda a votação favorável dos itens acima previstos.

## HISTÓRICO RESUMIDO E RESULTADO PARA O INVESTIDORES

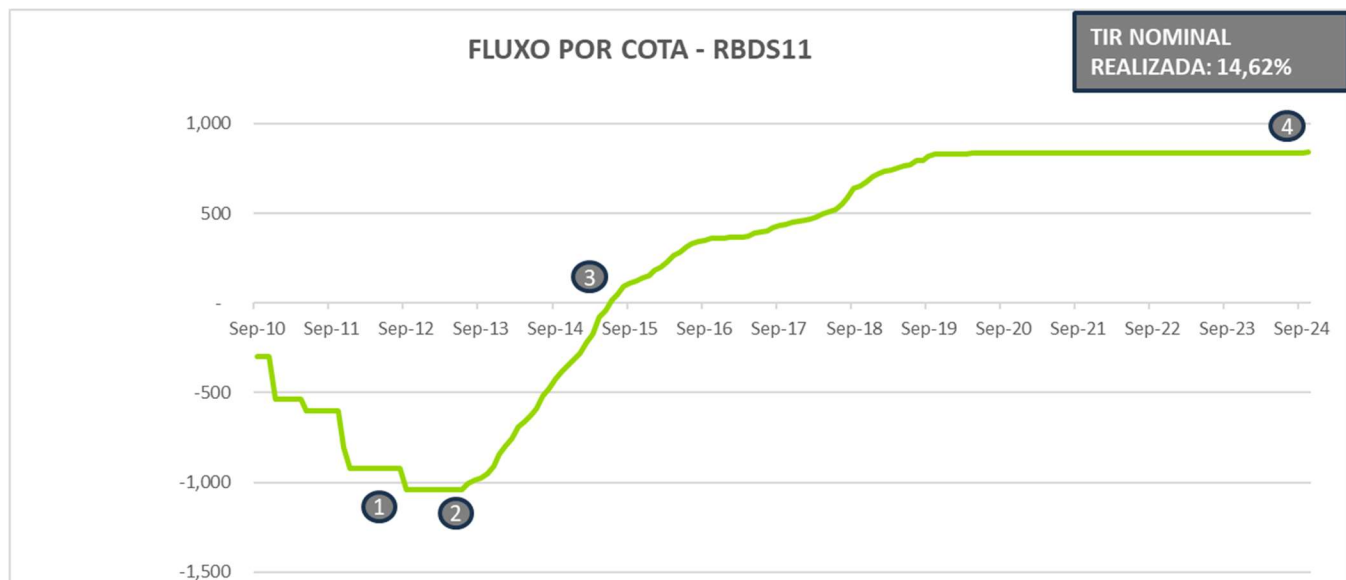
O Fundo teve início em setembro de 2010, por meio da captação a mercado de aproximadamente R\$ 126,5 milhões. Conforme regulamento, o objetivo do Fundo foi o de realizar investimentos no setor de desenvolvimento imobiliário residencial. Para tanto, o Fundo realizou operações de permutas físicas e/ou financeiras, bem como investimento em participações societárias em SPE (Sociedades de Propósito Específico).

Ao longo do período de investimento, o Fundo investiu em 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 o portfólio dos 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 cenários desafiadores, ao longo dos anos, tanto do ponto de vista macroeconômico quanto do ponto de vista setorial, o Fundo entregou um 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 esta data. 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.



#### 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

Conforme apresentado anteriormente, o Fundo comprovou a importância da política de diversificação dos investimentos no mercado imobiliário de desenvolvimento 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 a deterioração de diversas empresas atuantes no setor imobiliário nacional.

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 no total. Mesmo com os problemas enfrentados pelas companhias durante a crise mais profunda do setor, o Fundo, por conta da força de seus contratos, robustez de estrutura e cláusulas de garantia, obteve sucesso no recebimento de unidades físicas por meio de dação de pagamento. Ao todo, foram recebidas 315 unidades diretamente, as quais já foram integralmente comercializadas (restando pendentes algumas escriturações e registros).

Desde a última assembleia de postergação do prazo de encerramento do Fundo, a administração e a gestão do Fundo têm focado em diversas frentes para o desmonte de estrutura e efetivo encerramento do Fundo. Durante os últimos 3 anos, foram resolvidos 86 processos judiciais relacionados ao investimento Interclubes, restando, na presente data, 39 processos pendentes na esfera cível. Apesar de serem processos em fases avançadas, não há como determinar prazos para finalização de cada um deles.

Adicionalmente, restam pendentes 06 unidades a serem transferidas aos compradores finais, que atualmente contam com indisponibilidades em razão de processos da PDG (incorporadora dos projetos), tendo já iniciado para 05 delas o processo de escrituração definitiva.

Como as tratativas para vender a estrutura de ativos e passivos do Fundo restaram infrutíferas, a Gestora entende que o melhor caminho para seguir com a liquidação do Fundo (considerando as incertezas frente aos prazos de extinção dos processos judiciais) é o encerramento das Sociedades ou eventual transferência da estrutura, seguida da conseqüente liquidação do Fundo. Na estratégia de encerramento há, inclusive, projeção para contratação de seguro para eventual transferência da estrutura e seu passivo.

### **PROPOSTA DE POSTERGAÇÃO**

Dessa forma, a Gestora propõe a postergação do prazo do Fundo pelo período necessário para o encerramento e liquidação das sociedades atualmente investidas por ele, estimado até 31 de dezembro de 2025 e seu subsequente encerramento ao fim desse prazo, conforme detalhamento acima.

Por fim, a Gestora RB ASSET MANAGEMENT LTDA. e a Administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ficam à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos adicionais pelos e-mails [ri@rbasset.com](mailto:ri@rbasset.com) e [assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br).