

**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, na qualidade de administradora (“Administradora”), e **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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, realizarão Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas **no dia 21 de dezembro de 2020, às 10:00h, na forma prevista no Edital de Convocação**, e irão propor a aprovação do item da ordem do dia:

(i) a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2021 e a consequente alteração do Regulamento do Fundo para contemplar tal decisão, caso aprovada.

Para uma maior compreensão dos cotistas sobre a necessidade de aprovação de todos os itens da ordem do dia, segue anexo material elaborado pelo Gestor do Fundo que fundamenta tal necessidade, 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, 18 de novembro de 2020.

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

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, Gestora do Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, desde seu início, vem por meio desta assembleia solicitar aos cotistas do fundo para votarem favoravelmente à postergação do Fundo, conforme previsto no edital de convocação.

Sempre prezando pela transparência na relação entre Gestor e Investidores, a seguir serão detalhados diversos pontos sobre o Fundo RBDS11, seu histórico, resultados, fatos importantes e, por fim, seu momento atual. É a combinação destes fatores que faz com que o Gestor recomende a votação favorável à extensão do prazo de encerramento do Fundo.

HISTÓRICO RESUMIDO E RESULTADO PARA O INVESTIDORES

O Fundo teve início em setembro de 2010, através da captação de aproximadamente R\$ 126,5 milhões. Conforme regulamento, o objetivo do Fundo foi o de realizar investimentos no setor de desenvolvimento residencial. Para fazer 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 ao todo em 23 empreendimentos em parceria com 15 incorporadores, localizados majoritariamente na cidade de São Paulo, mas com presença também no estado 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 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-2020)	R\$ 237,2 milhões
Múltiplo de Caixa para o Investidor	1,8x
Taxa Interna de Retorno Líquida Nominal (TIR a.a.)	14,60% a.a.
Taxa Interna de Retorno Líquida Real (INCC + a.a.)	INCC + 6,96% a.a.
Retorno em % do CDI	143,24% CDI

PRINCIPAIS DESAFIOS ENFRENTADOS

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 com 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 pela companhia no processo de recuperação judicial, 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 acima mencionadas já foram integralmente comercializadas, com o resultado já distribuído aos investidores.

FRENTES DE ATUAÇÃO REALIZADAS EM 2020

Em novembro de 2019 foi convocada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas com o objetivo de deliberar sobre a postergação do prazo de encerramento do Fundo, que estava previsto para 31/12/2019, por mais um ano, estendendo-o para 31/12/2020.

Naquele momento, foi informado pela Gestora que as principais frentes de atuação a serem desenvolvidas no ano de 2020 seriam tanto financeiras quanto societárias.

Do lado financeiro, o Fundo encerrou o ano com um total de 14 unidades detidas através de seus veículos de investimento, no valor aproximado de R\$ 3,2 milhões para serem comercializadas, tanto diretamente quanto através das operações de permuta ou SPEs. O entendimento era que seria necessário mais alguns meses para que as vendas destes imóveis pudessem ser realizadas de forma gradual, sem descontos agressivos e protegendo, portanto, os interesses dos investidores. Neste sentido, pode-se dizer que os objetivos foram cumpridos e neste momento restam ao portfólio do Fundo apenas 04 unidades, no valor aproximado de R\$ 1,1 milhão para serem comercializadas.

Pela frente societária, o ano de 2020 também apresentou resultados positivos. No fechamento de 2019, existiam 10 estruturas societárias em processo de desmontagem. Nesta data, restam apenas 3. Lembrando que, quando fala-se em estruturas societárias refere-se às empresas, sociedades, consórcios, que são constituídos no início dos projetos para permitir as operações conjuntas entre o Fundo e os respectivos Incorporadores.

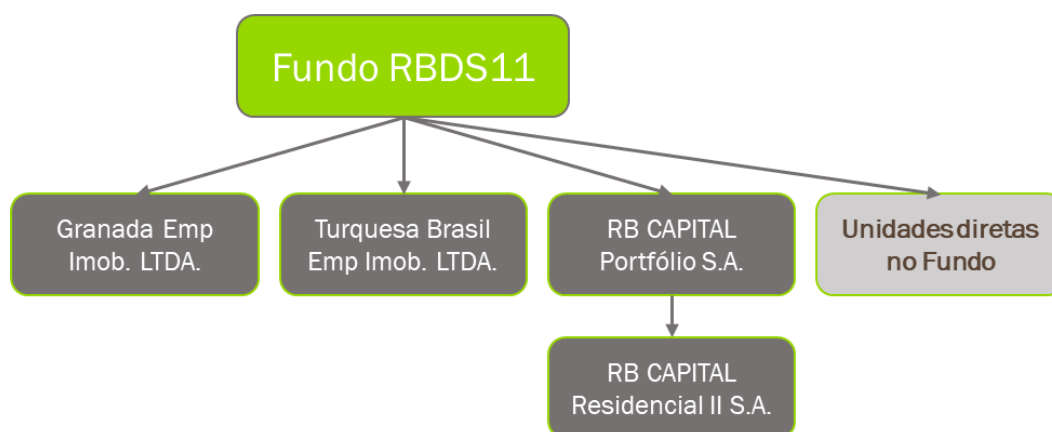
PERSPECTIVAS E NECESSIDADE DE POSTERGAÇÃO

Na data de convocação desta Assembleia, após todos os processos elencados anteriormente, nas projeções da RB CAPITAL ASSET, disponibilizadas no Relatório Gerencial do RBDS11, o valor patrimonial total do Fundo era de R\$ 1.392.960. Dado que o Fundo possui 126.523 cotas, o valor projetado por cota era de R\$ 10,04 (data-base: outubro-2020)

Comparado ao valor já distribuído, da ordem de R\$ 237 milhões (conforme descrito anteriormente), é possível dizer que o Fundo já retornou mais de 99,4% do seu capital. Sendo assim, ressalta-se que o Fundo praticamente terminou sua trajetória econômica em 2020, não existindo, portanto, valor financeiro representativo remanescente a partir de agora.

Contudo, a necessidade de postergação do Fundo se dá não por conta deste valor residual que falta ser liquidado, mas por conta de fatores presentes nas estruturas societárias investidas pelo Fundo.

Na assembleia realizada em novembro de 2019, que deliberou pela postergação do Fundo para 31/12/2020 foi apresentada a seguinte estrutura do Fundo, existente naquele momento:



No mesmo momento, foram apresentados quais seria os desafios para otimização destas estruturas, sendo eles:

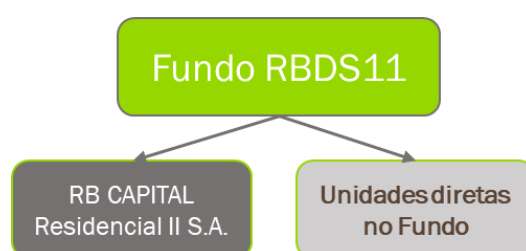
1. Finalizar o processo de transferência de unidades (custo ITBI) nas empresas Granada e Turquesa;
2. Desmontar as empresas Granada e Turquesa, através das respectivas liquidações;
3. Resolver a questão dos processos judiciais cíveis referentes a distratos das unidades recebidas diretamente pelo Fundo;
4. Comercializar e receber a maior quantidade possível das unidades detidas indiretamente pelo Fundo através de seus veículos de investimento;

5. Monitorar e desenhar soluções para o processo contencioso de uma das empresas investidas (Interclubes).

O ano de 2020 foi positivo e os três primeiros desafios elencados em 2019 foram cumpridos. As empresas Granada e Turquesa foram liquidadas. Os processos judiciais referentes aos distratos das unidades diretas do Fundo foram resolvidos.

Em relação ao ponto 4, foram vendidas 10 unidades, restando apenas, no momento, 4 imóveis detidos pelo Fundo, através de seus veículos de investimento, que estão em processo de venda avançada.

Mais do que isso, do ponto de vista societário, a estrutura foi ainda mais otimizada, com a RB CAPITAL RESIDENCIAL II S.A. incorporando a RB CAPITAL PORTFÓLIO S.A.. Sendo assim, nesta data o Fundo apresenta a seguinte composição:



O principal desafio remanescente, portanto, é ainda o item 5, elencado acima. A Sociedade Interclubes, que fica sob a RB CAPITAL RESIDENCIAL II S.A. possui passivo contencioso por conta de atrasos ocorridos nas obras do empreendimento. Além disso, no polo ativo, a companhia possui direito a receber resultado de ação judicial em fase de execução.

O administrador e o gestor seguem desenhando potenciais soluções para este caso, entre elas a possível venda da companhia (polos ativo e passivo) para outros gestores ou investidores focados em ativos com este perfil.

De forma conservadora, e em benefício da segurança dos investidores, a sociedade RB CAPITAL RESIDENCIAL II S.A. possui disponibilidade em caixa que está provisionada como despesa a pagar para fazer frente à todo o passivo contencioso, no caso (ainda que improvável) de perda de 100% das ações, nos valores integrais dos processos.

Esta provisão já está refletida dentro do valor da cota gerencial projetada, de R\$ 10,04 (data-base: outubro-2020) informada anteriormente nos relatórios do Fundo.

Em outras palavras, a RB CAPITAL ASSET propõe a postergação do Fundo, para 31 de dezembro de 2021 com o intuito de finalizar o processo de desinvestimento, citado acima, bem como possibilitar ao Gestor a continuidade do processo de solução para o caso de Interclubes. O Gestor acredita que esta é a melhor alternativa ao investidor, neste momento, para que o Fundo possa ser integralmente encerrado mitigando pendências legais ou societárias para os cotistas.

Por fim, e dada a importância do tema, para a administração e gestão do Fundo, a Gestora incentiva V. Sa. a entrar em contato para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Segue o contato da Gestora para esclarecimentos:

E-mail: ri@rbcapitalam

Telefone: (11) 3127-2700

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 **21 de dezembro de 2020**.

Ordem do Dia:

(i) a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2021, 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:	

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	Local e Data:
---	------------------------

convocada para o dia 21 de dezembro de 2020, 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.	Cotista ou seu representante legal
---	---