

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião com sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Ativos de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o Investimento direto ou por meio de Sociedade de Propósito Específico, em empreendimentos imobiliários, as quais foram avaliadas por equivalência patrimonial em 30 de junho de 2021 e redução de capital a receber no montante de R\$ 2.684 mil, o equivalente a 87,54% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação desses ativos registrados em carteira, existência e realização é o assunto relevante para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento na investida através dos livros de ações; **(iii)** verificação do perfil de risco de investimento sobre as companhias investidas, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria; **(iv)** auditoria da companhia investida RB Capital Portfólio Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020; **(v)** análise das variações dos saldos contábeis da última demonstração financeira auditada da companhia investida até a data base do fundo; **(vi)** recálculo da equivalência patrimonial sobre a companhia investida; **(vii)** avaliação das atas de redução de capital; e **(viii)** teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2020, foi conduzido sob nossa responsabilidade, que emitimos relatório de auditoria datado em 23 de abril de 2021 com ressalva relativa ao reconhecimento de resultado decorrentes de exercícios anteriores.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo administrador;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

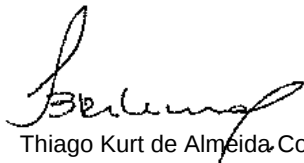
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco patrimonial

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2021		2020	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		3.023	98,60%	1.775	54,87%
Disponibilidade	4.a	923	30,10%	37	1,14%
Conta banco movimento		923	30,10%	37	1,14%
Cotas de fundos de investimento	4.a.i	279	9,10%	341	10,54%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		279	9,10%	341	10,54%
Valores a receber		1.821	59,40%	1.397	43,19%
Redução de capital a receber	5.a	1.192	38,88%	1.192	36,85%
Contas a receber por venda de imóveis	5.b.iii	590	19,24%	181	5,60%
Valores a receber		33	1,08%	18	0,56%
Taxa BOVESPA		6	0,20%	6	0,18%
<u>Não Circulante</u>		1.492	48,66%	1.972	60,96%
Ações de companhias investidas	5.a	1.492	48,66%	1.972	60,96%
Ações de companhias fechadas		1.492	48,66%	1.972	60,96%
Total do ativo		4.515	147,26%	3.747	115,83%
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.449	47,26%	512	15,83%
Valores a pagar		1.449	47,26%	512	15,83%
Creditos a identificar		606	19,77%	16	0,50%
Taxa de administração	14	442	14,42%	441	13,63%
Amortização de cotas e rendimentos a pagar	8(v)	326	10,63%	28	0,87%
Auditoria externa		41	1,34%	26	0,80%
Taxa de gestão		21	0,68%	-	0,00%
Advogados		12	0,39%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		1	0,03%	1	0,03%
Total passivo		1.449	47,26%	512	15,83%
Patrimônio líquido	8	3.066	100,00%	3.235	100,00%
Cotas integralizadas		1.782	58,12%	1.782	55,09%
Resultados abrangentes		16	0,52%	-	0,00%
Reserva de lucros		1.268	41,36%	1.453	44,91%
Total do passivo e patrimônio líquido		4.515	147,26%	3.747	115,83%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2021	2020
Composição do resultado dos exercícios			
Imóveis em estoque		1.242	2.885
Repasse de venda de imóveis	5.b.iii	1.288	491
Outras receitas/ (despesas) com imóveis	5.b.iv	(46)	2.444
Receita de venda de imóveis	5.b.iii	-	873
Custo dos imóveis vendidos	5.b.iii	-	(923)
Cotas de sociedade de propósito específico	5.a	(496)	(8.050)
Equivalência patrimonial		(496)	(8.050)
Outros ativos financeiros		3	10
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a.i	3	9
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	1
Total das receitas		749	(5.155)
Demais despesas			
Outras receitas/despesas	10	(636)	(822)
Taxa de administração		(281)	(322)
Consultoria imobiliária		(201)	(129)
Auditoria externa		(46)	(291)
Taxa de gestão		(46)	-
Advogados		(16)	(34)
Contingências judiciais		(12)	-
Outras despesas operacionais		(34)	(46)
Total do resultado dos exercícios		113	(5.977)
Quantidade de cotas integralizadas		126.523	126.523
Resultado por cota integralizada - em Reais		0,89	(47,24)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Reservas	Outros resultados abrangentes	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2019	8	8.624	8.595	-	-	17.219
Cotas amortizadas no exercício		(6.842)	-	-	-	(6.842)
Resultado do exercício		-	-	-	(5.977)	(5.977)
(-) Distribuição de resultados no exercício		-	(1.165)	-	-	(1.165)
Reversão de reserva		-	(5.977)	-	5.977	-
Em 30 de junho de 2020	8	1.782	1.453	-	-	3.235
Resultado do exercício		-	-	-	113	113
Outros resultados abrangentes		-	-	16	-	16
(-) Distribuição de resultados no exercício		-	(298)	-	-	(298)
Constituição de reserva		-	113	-	(113)	-
Em 30 de junho de 2021	8	1.782	1.268	16	-	3.066

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis em estoque	879	4.741
Venda de títulos públicos	-	1
Rendas de cotas de operações compromissadas	3	9
Despesas com imóveis	(46)	(7)
Pagamento de taxa de administração	(280)	(360)
Demais recebimentos e pagamentos	268	(1.049)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>824</u>	<u>3.335</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução de capital de sociedade de propósito específico	-	4.903
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>4.903</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(7.151)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(2.177)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(9.328)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>824</u>	<u>(1.090)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	378	1.468
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>1.202</u>	<u>378</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>824</u>	<u>(1.090)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2010. Em 21 de dezembro de 2020 ocorreu assembleia geral extraordinária de cotistas, que deliberou pela prorrogação do prazo de duração do Fundo até o dia 31 de dezembro de 2021.

O fundo é destinado aos investidores qualificados, pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

As aplicações realizadas no fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte da administradora, da gestora, do consultor imobiliário ou do comitê de investimentos.

O objetivo do Fundo é investir nos empreendimentos imobiliários a fim de auferir ganho de capital.

A carteira do fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda (“gestora”). E a administração do Fundo é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (“administradora”).

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2021.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez imediata.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por contas a receber por venda de imóveis.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

e. Contas a receber por venda de imóveis

Contabilizados pelo método do custo amortizado, refere-se aos recebíveis ao qual o fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis em estoque.

As permutas de direitos creditórios por unidades imobiliárias são reconhecidas no estoque apenas após a transferência da titularidade do imóvel para o Fundo.

f. Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda, sendo necessário a constituição de provisão caso seja identificado diferença entre o valor contábil e o valor realizável líquido, conforme nota explicativa nº 5.c. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Nesta categoria também são registrados os contratos de promessa de permuta de bens e acordos de investimentos, que são amortizados como custo de aquisição, em conformidade com as vendas das unidades imobiliárias.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

g. Permuta de imóveis

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita é determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

Uma vez realizada a permuta dos terrenos por unidades do empreendimento, o Fundo transfere todos os riscos e benefícios do empreendimento à empresa de incorporação, para garantir que efetivamente o Fundo não venha a ser eventualmente responsabilizado por qualquer atraso na construção ou com outros riscos, é contratado pela incorporadora em benefício ao Fundo, carta de fiança bancária de modo que a totalidade das obrigações da incorporadora, até seu cumprimento final e integral, esteja sempre garantida por fiança. O valor da fiança é corrigido a cada doze meses com base no Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”).

h. Cotas de sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de Sociedades para Propósito Específico (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

i. Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

j. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

k. Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2021 e 2020 estão assim representados:

	2021	2020
Bancos	923	37
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (i)	279	341
Total	1.202	378

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Cotas de fundo de investimento de renda fixa

Fundos de investimento	2021			2020		
	Quantidade	Valor da cota em Reais	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota em Reais	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	22.732	12,28	279	28.363	12,05	341
Total	22.732		279	28.363		341

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3 apropriados como resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento de renda fixa demonstrado no resultado do exercício (2020: R\$ 9).

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Cotas de sociedade de propósito específico

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, o fundo adquiriu participação na seguinte SPE:

Empresa	Critério de avaliação	Participação societária	Investimento em 30/06/2020	Resultados abrangentes	Equivalência patrimonial	Investimento em 30/06/2021
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A.	Equivalência patrimonial	95%	1.972	16	(496)	1.492
Total			1.972	16	(496)	1.492

Empresa	Critério de avaliação	Participação societária	Investimento em 30/06/2019	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Investimento em 30/06/2020
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A.	Equivalência patrimonial	95%	11.717	(1.695)	(8.050)	1.972
Total			11.717	(1.695)	(8.050)	1.972

A RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. ("SPE"), tendo sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social:

i. participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista, etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários de natureza residencial (*Holding*).

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- ii. aquisição de bens imóveis, para exploração de empreendimentos imobiliários de natureza residencial; e
- iii. administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários (incorporação e loteamento).

A SPE é avaliada pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as suas decisões, utilizando-se como base os balanços patrimoniais das investidas, não auditados, relativo à data-base de 31 de maio de 2021 (2020: 30 de junho de 2020).

No exercício findo em 30 de junho de 2021 o Fundo detém 61.723.557 ações da SPE (2020: 58.637.379 ações) no montante de R\$ 1.492 (2020: R\$ 1.972), que gerou um resultado de (R\$ 496) (2020: (R\$ 8.050)) referente a equivalência patrimonial e de R\$ 16 referente a outros resultados abrangentes (2020: R\$ 0). Em relação a empresa investida, ocorreu a seguinte movimentação de redução de capital:

Saldo a receber em 30 de junho de 2019	4.400
(+) Deliberação de redução de capital de SPE	1.695
(-) Recebimento redução de capital de SPE	(4.903)
Saldo a receber em 30 de junho de 2020	1.192
Saldo a receber em 30 de junho de 2021	1.192

b. Estoque de imóveis

i. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020 está apresentada a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2019	923
(-) Custo de unidades vendidas (nota 5.b.iii)	(923)
Saldo em 30 de junho de 2020	-
Saldo em 30 de junho de 2021	-

ii. Descrição das características dos ativos imobiliários

Empreendimento Ulysses

Localização: Rua Ulysses Cruz, nº 1.319/1.321 – São Paulo – SP

Características do empreendimento: O empreendimento do tipo residencial apresenta uma área privativa total de aproximadamente 9.259,57 m² distribuídas entre 136 unidades.

Preço médio: R\$ 3.900/m²

Outras informações: o Fundo detém direito a 95% de 15,311% da receita bruta do investimento. A participação do Fundo em relação ao investimento inicial.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iii. Contas a receber pela venda de imóveis

Empreendimentos	2021	2020
Empreendimento DNA	181	181
Empreendimento Passos do Parque Tatuapé	409	-
Resultado de imóveis em estoque	590	181

A movimentação para o exercício findo em 30 de junho de 2021 e 2020 está demonstrada a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2019	3.558
(+) Receita de venda de imóveis	873
(-) Recebimento pela venda de imóveis em estoque	(4.741)
(+) Repasse de venda de imóveis	491
Saldo em 30 de junho de 2020	181
(-) Recebimento pela venda de imóveis em estoque	(879)
(+) Repasse de venda de imóveis	1.288
Saldo em 30 de junho de 2021	590

Os valores referentes a venda das unidades são recebidos no caixa em sua totalidade quando a vista ou parte referente ao sinal, ficando registrado o saldo remanescente a receber.

O resultado com venda dos imóveis reconhecido durante o exercício de 2020 foi:

Resultado	2020
Receita de venda de imóveis	873
(-) Custo de imóveis vendidos	(923)
Resultado de imóveis em estoque	(50)

Em 30 de junho de 2021 o fundo não possuía imóveis em estoque para comercialização.

Provisão para perdas esperadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, não ocorreram evidências que pudessem requerer a constituição para perdas no valor realizável líquido.

iv. Receitas/(despesas) com imóveis

Composição do resultado gerado	2021	2020
Comissões	30	-
Condomínios	11	1.617
IPTU	5	92
Reembolso/despesas com imóveis (*)	-	(171)
Distratos	-	906
Outras receitas/(despesas) com imóveis	46	2.444

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(*) O Fundo possui o direito de receber 95% do valor dos imóveis, sendo os outros 5% devidos para a RB Capital Realty XI Empreendimentos Imobiliários S/A. Desta forma, do volume total gasto com despesa dos imóveis, o Fundo é responsável pelo equivalente a 5% do valor incorrido, caso o fundo tenha incorrido em mais despesas do que os 5%, um reembolso é recebido, e na situação contrária, uma despesa adicional é reconhecida.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de risco

Riscos de crédito

Os ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade dos ativos.

Riscos de mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos de liquidez

Os ativos componentes da carteira do fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor qualificado, conforme previsto no regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Existem outros fatores de risco que o fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

8 Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são de uma única classe.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas têm forma nominativa, são escriturais, mantidas pela administradora em conta de depósito em nome de seus titulares. Fazem jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições. Todas as cotas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto.

Observado o disposto no capítulo V do regulamento, na medida em que o Fundo (i) identifique

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

necessidades de investimento em ativos imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a gestora comunicará o administradora para que este notifique os cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das cotas que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos compromissos de investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, conforme solicitado pela administradora, no prazo máximo de 10 dias contados da data de recebimento da chamada de capital, nos termos dos respectivos compromissos de investimento.

As chamadas de capital deverão corresponder a, no mínimo, 5% do capital comprometido, exceto nas hipóteses de chamadas de capital realizadas exclusivamente para fins de pagamento de despesas e encargos extraordinários do Fundo, que sejam de responsabilidade do Fundo ou dos cotistas nos termos da regulamentação, ou para complementação de chamadas de capital que não tenham sido cumpridas por cotistas inadimplentes, sempre no limite das obrigações dispostas nos compromissos de investimento e o disposto no regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, não houve subscrição nem integralização de cotas.

(ii) Amortização

As cotas serão amortizadas observando-se o disposto nos capítulos V, VI, VII e XI do regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo das cotas da primeira emissão ou quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das cotas da primeira emissão, nos termos da nota explicativa nº 8(ii).

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Não será permitida a negociação no mercado secundário de cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que os investidores adquirentes de cotas são investidores qualificados. A administradora não é responsável pela verificação de que trata este item.

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2021	2020
Resultado contábil	113	(5.977)
(+) Equivalência patrimonial	496	8.050
(+/-) Receitas não transitadas no caixa	(450)	(624)
(+/-) Despesas não transitadas no caixa	32	(612)
Resultado conforme regime de caixa	191	837
Total de rendimentos distribuídos	298	1.165
Percentual distribuído (i)	156%	139,19%

- (i) O Fundo teve rendimento caixa no primeiro semestre que superou 100%. Para efeito do cálculo de distribuição de rendimentos, foi utilizado um percentual sobre o volume de vendas como custo de aquisição definido pela gestora de forma gerencial e arbitrária.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício / período findo em	Valor da cota em Reais	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2021	24,242157	4,01%
30 de junho de 2020	25,513778	(38,47)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	RB Capital Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor imobiliário:	RB Capital Realty Ltda.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2021		2020	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	281	8,97%	322	4,26%
Consultoria imobiliária	201	6,41%	129	1,70%
Auditoria externa	46	1,47%	291	3,85%
Taxa de gestão	46	1,47%	-	0,00%
Advogados	28	0,89%	34	0,45%
Bolsa de valores	10	0,32%	10	0,13%
Correios	9	0,29%	-	0,00%
B3/SELIC	6	0,19%	13	0,17%
Taxa de fiscalização CVM	4	0,13%	7	0,09%
Taxa ANBIMA	2	0,06%	1	0,01%
Cartório	1	0,03%	1	0,01%
Tarifas bancárias	1	0,03%	1	0,01%
Tributos	1	0,03%	2	0,03%

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Outras despesas	-	0,00%	11	0,15%
Total	636	20,29%	822	10,86%
Patrimônio líquido médio	3.134		7.571	

a. Remuneração da administradora, da gestora, do controlador e do consultor imobiliário

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria consultoria e escrituração, será devida a taxa de administração de 1,3% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) calculado sobre patrimônio líquido, após o encerramento do período de investimento, correspondente à somatória da remuneração da administradora, remuneração da gestora, remuneração do consultor imobiliário e remuneração do custodiante e do agente de Controladoria, conforme descrito abaixo.

A taxa de administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

i. Remuneração da administradora

A remuneração da administradora corresponderá ao montante de: (i) 0,09% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) sobre o patrimônio líquido do Fundo pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 11,5 mensais.

O piso mensal disposto na cláusula acima será acrescido em R\$ 2,5 por mês caso a carteira do Fundo seja composta por empreendimentos imobiliários diretamente pelo Fundo, além das participações nas sociedades investidas. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

ii. Remuneração da gestora

Pela prestação dos serviços de gestão, será devida à gestora remuneração correspondente a R\$ 60 ao ano. Foi concedido desconto de 100% sobre o valor a pagar, a partir de março de 2021, conforme solicitação da própria gestora.

iii. Remuneração do custodiante

A remuneração do custodiante corresponderá, pelos serviços de custódia o valor correspondente a (i) 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes (ii) pelos serviços de escrituração das Quotas do Fundo, o equivalente R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais. Remuneração prevista no item (i) terá o piso de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) mensais. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

iv. Remuneração do agente de controladoria

A remuneração do agente de controladoria corresponderá, a 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12, apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. Remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 3,75 mensais. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

v. Remuneração do consultor

A remuneração do consultor corresponderá à taxa de administração, deduzidas as remunerações da administradora, da gestora, do agente de controladoria e do custodiante.

vi. Taxa de performance

Além da remuneração do consultor imobiliário, conforme descrito acima, será devida uma taxa de performance ao consultor Imobiliário a ser provisionada mensalmente e paga (i) após a realização da amortização integral das cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

a. observado o disposto no item 12.6.1. do regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o consultor imobiliário não fará jus a qualquer pagamento de taxa de performance; e

b. após cumpridos os requisitos descritos no item (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de lucros, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao consultor imobiliário a título de pagamento de taxa de performance.

Para fins do disposto no item (a) acima, quaisquer valores pagos aos cotistas a título de amortização de suas cotas e distribuição de lucros, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela variação do índice de inflação acrescido de 8% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis), desde a data do seu efetivo pagamento aos cotistas até a data de apuração da taxa de performance.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b. Advogados

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, Fundo contratou os serviços dos seguintes escritórios de advocacia:

- i. PMK advogados: prestação de serviços referentes à negociação, elaboração e revisão dos documentos definitivos necessários para implementação da operação de encerramento de parceria realizadas junto a Ulisses Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo objeto foi o investimento da RB Capital. O montante total pago a título de honorários no exercício foi de R\$ 12.
- ii. Gustavo Padilha Advogados: prestação de serviços referentes à representação e defesa do Fundo, nas ações individuais (ainda que em litisconsórcio) em que figure no pólo passivo, em trâmite perante à Justiça Comum e/ou Juizados Especiais Cíveis, bem como na esfera administrativa, perante aos órgãos de defesa do consumidor, em especial PROCONS, cuja matéria discutida esteja abrangida nos ramos do direito civil, empresarial e do consumidor, em todo o território nacional. O montante total pago a título de honorários no exercício foi de R\$ 4.

11 Atos societários

Em 10 de junho de 2021, ocorreu assembleia geral ordinária de cotistas que deliberou pela aprovação das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2020.

Em 21 de dezembro de 2020, ocorreu assembleia geral extraordinária de cotistas que deliberou pela prorrogação do prazo de duração do Fundo até o dia 31 de dezembro de 2021.

Em 21 de novembro de 2019, ocorreu assembleia geral extraordinária de cotistas que deliberou pela prorrogação do prazo de duração do Fundo até o dia 31 de dezembro de 2020.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (ii) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- iv. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

- v. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- vi. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e
- vii. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 30 de junho de 2021 e 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	
				2021	2020
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa Passivo	281	322
	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	442	441
				46	-

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

RB Capital Asset Management Ltda.			Passivo	21	-
RB Capital Realty Ltda.	Consultor imobiliário	Consultoria imobiliária	Despesa	201	129
			Passivo	-	-

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

O Fundo é parte ré no processo nº 1006989-80.2020.8.26.0009, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista. Trata-se de uma ação de obrigação de fazer c/c pedido de antecipação de tutela. A probabilidade de perda é possível e o valor estimado para perda, segundo os advogados, é de R\$ 162.

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A administradora e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021, como resultado desta pandemia, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17