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 administrador ("Administrador"), e **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09, na qualidade de gestor ("Gestor') 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 novembro de 2019, às 15:00h, na Rua Joaquim Floriano, 1.052, sala 132/13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP**, e irão propor a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2020.

Para uma maior compreensão dos cotistas sobre a necessidade da postergação do prazo do Fundo, segue anexo material elaborado pelo Gestor do Fundo que fundamenta tal necessidade.

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

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2019.

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

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

RB CAPITAL
Asset Management

RB Capital Desenvolvimento Residencial II FII (RBDS11)

Novembro-2019

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

SUMÁRIO

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Estrutura atual e Desafios

4 Resumo

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

COMENTÁRIO DO GESTOR

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Estrutura atual e Desafios

4 Resumo

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

HISTÓRICO

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II FII (RBDS11), que teve início em setembro de 2010 e captou R$ 126,5 milhões para realizar investimentos em (i) permutas físicas e financeiras e (ii) adquirir participações societárias em SPE, ambos no segmento imobiliário residencial, está em fase final de desinvestimento. O Fundo investiu ao todo em 23 (vinte e três) empreendimentos, localizados majoritariamente na cidade de São Paulo, mas com presença também no estado de Minas Gerais, Rio de Janeiro e Paraná.

O FII comprovou a importância da diversificação. Enquanto a maioria dos projetos desenvolvidos conseguiram atingir seus objetivos de investimento, alguns acabaram sofrendo os efeitos da recessão que o país enfrentou e que acarretaram na deterioração de diversas empresas atuantes no setor, sendo uma delas a PDG, onde o fundo detinha uma parcela significativa dos investimentos realizados.

Foi utilizada estratégia para mitigar os diversos riscos que poderiam afetar os investimentos realizados pelo fundo. Houve reestruturação para o recebimento em unidades através de dação de pagamento. Através de gestão ativa, as unidades recebidas dos investimentos realizados nas empresas que apresentavam dificuldades financeiras foram 100% comercializadas, com resultado já distribuído.

No último ano o fundo atuou em duas frentes principais: societária e financeira, com intuito de iniciar processo de desmobilização nos empreendimentos investidos, e liquidar as posições do Fundo.

Sobre as unidades recebidas pelo Fundo com gestão direta, em 2019 concluiu-se a venda de 100% das unidades livres e 99% das unidades que detinham a necessidade da realização de distrato. Em resumo o fundo deve finalizar o ano com 100% de vendas para as unidades recebidas nas reestruturações, estimando no total das operações atingir 99.9% de vendas realizadas.

O quadro ao lado ilustra as principais características e histórico recente do fundo*:

Inicio do Fundo	Setembro de 2010
Número de Projetos Analisados:	+ de 200
Total de Distribuição até set/19:	R$235.1 milhões
Total de Distribuição esperada até dez/19:	R$238.1 milhões
Total de Distribuição esperada Fundo:	R$240.6 milhões
Número de Projetos Investidos:	23
VGV Lançamento:	R$ 1.67 bilhão
Número de Unidades:	5.136
% Médio de Unidades Vendidas:	99.9%
% Médio de Obras Concluídas:	100%
Número Incorporadores:	15

(*): até 30/09/2019

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

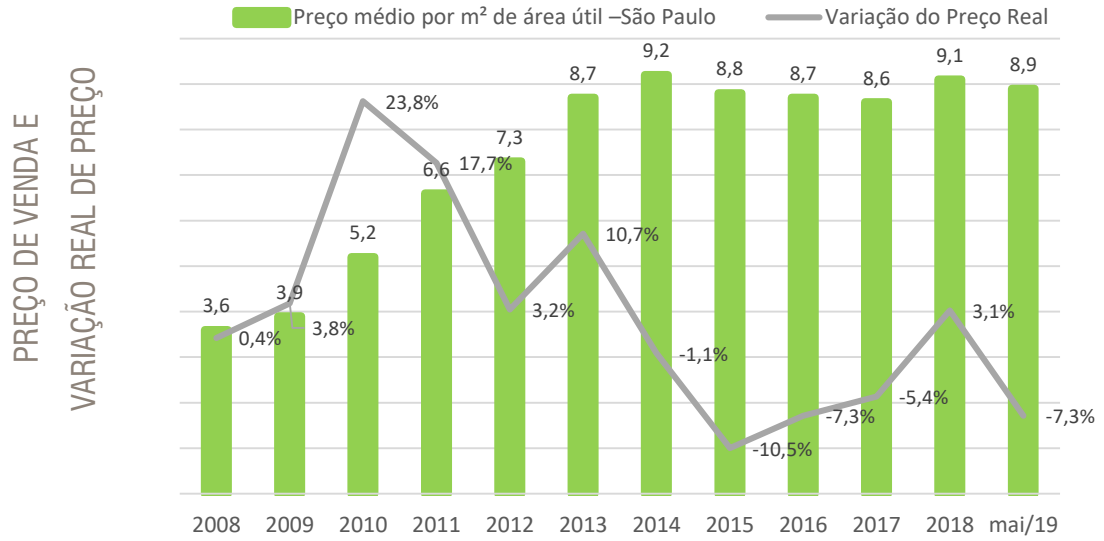
A economia real ainda caminha lentamente rumo à recuperação plena. A expectativa de crescimento de PIB em fevereiro de 2019 era de 2,5% em 2019 ante 0,87% conforme relatório Focus de outubro de 2019. A oscilação mostra que o mercado ainda apresenta reticência quanto à recuperação e a dificuldade em concretizar expectativas. Apesar disso, no último ano foram aprovadas importantes reformas (trabalhista e previdência) que darão suporte para retomada e reaquecimento da economia.

A taxa Selic, em sua mínima histórica, ainda encontra espaço para redução. A inflação se mantém abaixo da meta, traduzindo em potencial para aumento no consumo e ociosidade nas indústrias. Apesar disso, o cenário econômico no Brasil já demonstra reações positivas com o aparente reaquecimento no consumo e recuperação em diferentes setores, incluindo mercado residencial. Aos poucos, o mercado imobiliário vem apresentando constância na melhora de seus indicadores.

O mercado imobiliário vem passando por profundas mudanças ao longo dos últimos meses. Em medida provisória, o Governo permitiu o saque de parte do FGTS, podendo chegar a soma de R$40 bilhões, visando estimular a economia. De acordo com a ABECIP (Associação Brasileira das Entidade de Crédito Imobiliário e Poupança), a medida não terá efeito significativo na liquidez do Fundo uma vez que as liberações serão realizadas de forma gradual e representam cerca de 10% do saldo do Fundo. Entretanto, a indústria de construção civil enxerga possíveis riscos, como o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que tem 90% dos recursos advindos do Fundo.

Adicionalmente, em agosto, foi anunciada pela Caixa Econômica Federal nova modalidade de crédito imobiliário atrelada ao IPCA. Os contratos atrelados ao indexador terão prazo mínimo de 360 meses e quota máxima de financiamento de 80%.

A nova modalidade foi bem recebida pelo mercado, principalmente ligados à securitização, uma vez que, até então, contratos indexados à Taxa Referencial eram poucos atrativos para investidores por conta de componentes arbitrários no racional do indexador. A nova linha ofertada deve ter taxa variável entre 2,95% e 4,95% a.a., + IPCA.



(*): até 31/08/2019

(*): fonte Secovi-sp _ Relatório Pesquisa imobiliária e jornal Valor Econômico

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Mercado

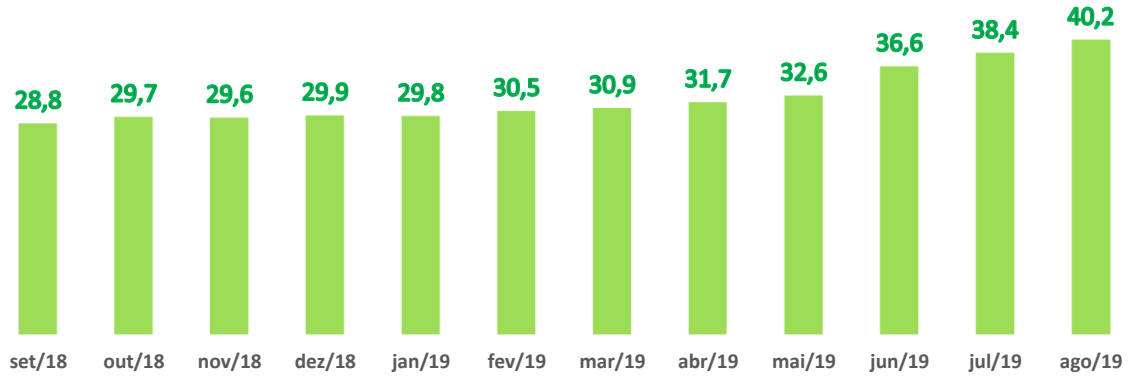
A Pesquisa do Mercado imobiliário, realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou que no acumulado de 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019), foram vendidas 40.234 unidades, um aumento de 39,9% em comparação ao período de setembro de 2017 a agosto de 2018, quando as vendas totalizaram 28.762 unidades.

Venda de unidades (VSO):

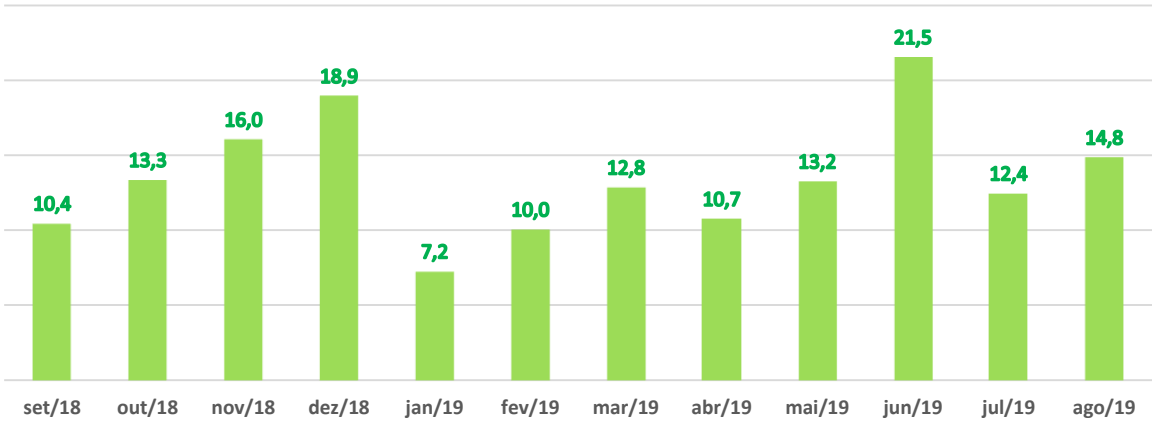
O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 14,8% em agosto, demonstrando aumento em relação ao VSO do mês anterior, de 12,4%. A média nos últimos 12 meses (setembro de 2018 a agosto de 2019) ficou em 13,43%, representando aumento em relação aos 11% do período imediatamente anterior (setembro de 2017 a agosto de 2018).

Evolução de unidades residencias vendidas (acumulado 12 meses)

fonte: Secovi-sp



VSO MÉDIO MENSAL (em %)



(*): fonte Secovi-sp _ Relatório Pesquisa imobiliária

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FII

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Estrutura atual e Desafios

4 Resumo

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

PORTFÓLIO

PROJETO 19 - INCORPORADOR: EZTEC	
Localização:	Mooca, São Paulo - SP
Torres:	2
Unidades:	140
VGV Estimado de Lançamento:	R$ 70,5 milhões
Tipologia:	2 dormitórios
Participação do FII no Projeto:	25%
Capital Comprometido:	R$ 5,4 milhões
Capital desembolsado até o momento:	R$ 5,4 milhões
Estágio do Projeto:	Concluído
Data do Lançamento:	maio/14
Data do Habite-se:	set/17
Percentual de Obras Executadas:	100%
Percentual de Vendas Realizadas:	90%

Foto da Fachada

Operações Eztec – (35% do fluxo a distribuir)

O projeto desenvolvido em parceira com Eztec obteve o habite-se no final do ano 2017. Ao longo do 2º trimestre de 2018 foi realizada a quitação do financiamento a produção e no 3º trimestre de 2018 iniciaram as distribuições de resultado do projeto. Entretanto a projeção para conclusão das distribuições foi alongada devida necessidade de realização de distratos de aproximadamente 12% da carteira. Espera-se a comercialização do estoque remanescente ao longo do primeiro semestre de 2020, bem como processo de desmobilização societária.

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

PORTFÓLIO

PROJETO 17 - INCORPORADOR: TIBÉRIO	
Localização:	Tatuapé, São Paulo - SP
Torres:	1
Unidades:	136
VGV de Lançamento:	R$ 55,1 milhões
Tipologia:	2 e 3 dormitórios
Participação do FII no Projeto:	12%
Capital Comprometido:	R$ 3,6 milhões
Capital desembolsado até o momento:	R$ 3,6 milhões
Estágio do Projeto:	Concluído
Data do Lançamento:	mar/14
Data do Habite-se:	dez/16
Percentual de Obras Executadas:	100%
Percentual de Vendas Realizadas:	92%

Foto da Fachada

Operação Tibério/NISS – (60% do fluxo a distribuir)

O projeto com Tibério/NISS ainda encontra dificuldade na evolução das vendas, pois o produto encontra forte concorrência com revenda de unidades prontas na região, o que vem prolongando a curva de vendas. Em agosto foi realizado feirão de vendas no qual conseguiu-se a comercialização de 24 unidades. Conforme último relatório de vendas divulgado em setembro, há 35 unidades em estoque.

Tendo em vista processo de desinvestimento, o gestor está em negociação com os incorporadores para liquidação do estoque remanescente ou até mesmo compra da participação devida do FII. Até o momento foi apresentada proposta não vantajosa, com alto deságio em relação ao valor de mercado atual.

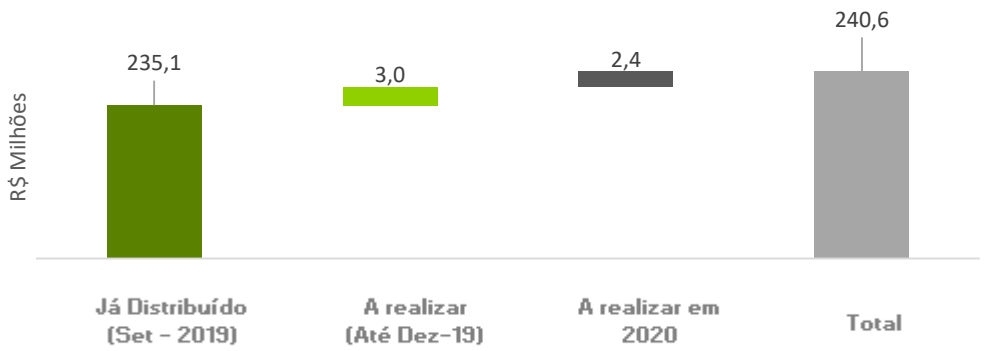
DISCLAIMER: ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

FLUXO RECEBIDO X A RECEBER

- Considerando a projeções a receber pelo FII, o total de distribuição estimado totalizará R$ 240,6 mm dos quais 97% (R$ 235,1 milhões) já foram distribuídos
- A composição dos R$ 5,4 milhões projetados e a receber podem ser vistos no gráfico abaixo

Composição da Distribuição Rendimentos + Principal



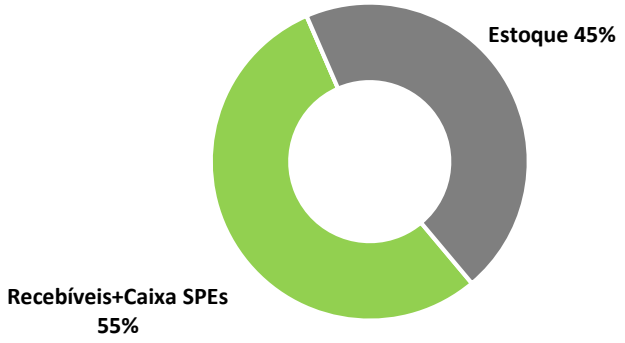
Rentabilidade Realizada e Projetada (% a.a.)

Período	TIR Nominal (1)	TIR Real (+ INCC)	% CDI Eq GrossUp (2) (3)	% CDI Eq (3)
Realizado (até 30/09/19)	14,46%	6,83%	168,51%	143,24%
+ Projeção (2020)	14,94%	7,31%	172,65%	146,75%

Distribuição 2019 - Por Cota			
	Rendimento (A)	Amortização (B)	Total (A+B)
jan-19	R$ 9,45	R$ 12,69	R$ 22,13
fev-19	R$ 1,90	R$ 6,01	R$ 7,90
mar-19	R$ 4,89	R$ 4,74	R$ 9,63
abr-19	R$ 1,89	R$ 6,32	R$ 8,21
mai-19	R$ 2,67	R$ 7,90	R$ 10,58
jun-19	R$ 2,44	R$ 8,00	R$ 10,44
jul-19	R$ 6,74	R$ 13,02	R$ 19,76
ago-19	R$ 0,00	R$ 1,00	R$ 1,00
set-19	R$ 0,62	R$ 25,29	R$ 25,92
*out-19	R$ 4,04	R$ 5,37	R$ 9,42
*nov-19	R$ 2,96	R$ 3,93	R$ 6,90
*dez-19	R$ 3,18	R$ 4,22	R$ 7,40
TOTAL	R$ 40,78	R$ 98,50	R$ 139,28

Previsão

Breakdown a Realizar



DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

ESTRUTURA ATUAL E DESAFIOS

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Estrutura atual e Desafios

4 Resumo

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

PROJEÇÕES E PROPOSTA PARA O FII

A partir das demonstrações apresentadas, pode ser constatado que os dois empreendimentos concentram 95% da distribuição do fundo total das unidades. Todos os projetos investidos pelo fundo estão com 100% das obras concluída. Dos 23 empreendimentos, treze já estão desinvestidos, sete estão em processo de liquidação financeira e societária e três com estoque (41 unidades no total).

Em nossa visão, as alternativas encontradas para liquidação imediata das operações trazem consigo grande deságio para fluxo financeiro do fundo.

Neste cenário, seguindo uma estratégia para preservar o fluxo futuro das distribuição e mantendo um resultado líquido bastante satisfatório aos investidores do fundo, segue recomendação abaixo:

Recomendação:

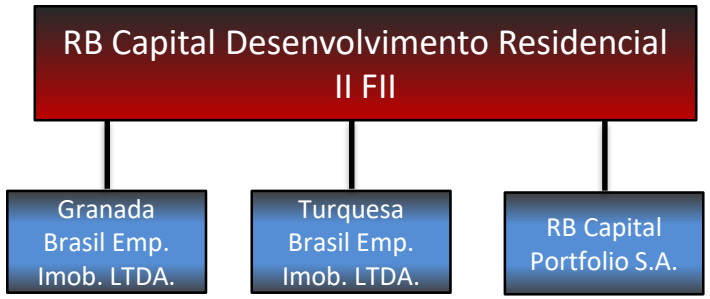
(i) Alteração do prazo de liquidação do fundo de dez/19 para dez/20

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

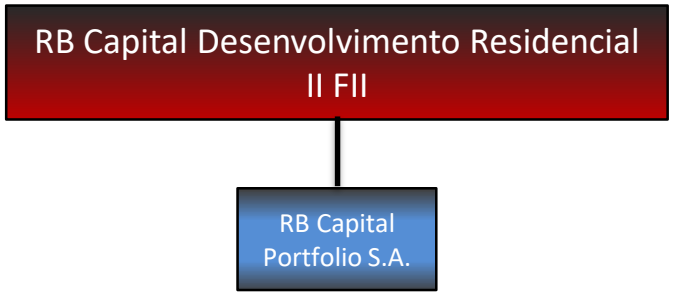
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

PROJEÇÕES E PROPOSTA PARA O FII

Estrutura Atual



Estrutura Otimizada Proposta



Desafios de liquidação da estrutura atual

- Processo de transferência de unidades (custo ITBI) nas empresas Granada e Turquesa;
- Unidades recebidas: Processos judiciais cíveis referentes distratos de unidades;
- Wind (OR): Processos judiciais cíveis referentes distratos de unidades;
- Interclubes: Processo contencioso
- **Valor aproximado: R$2,5 milhões***

*Valor já está considerado na carteira do FII como provisionamento para demandas judiciais

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

RESUMO

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Estrutura atual e Desafios

4 Resumo

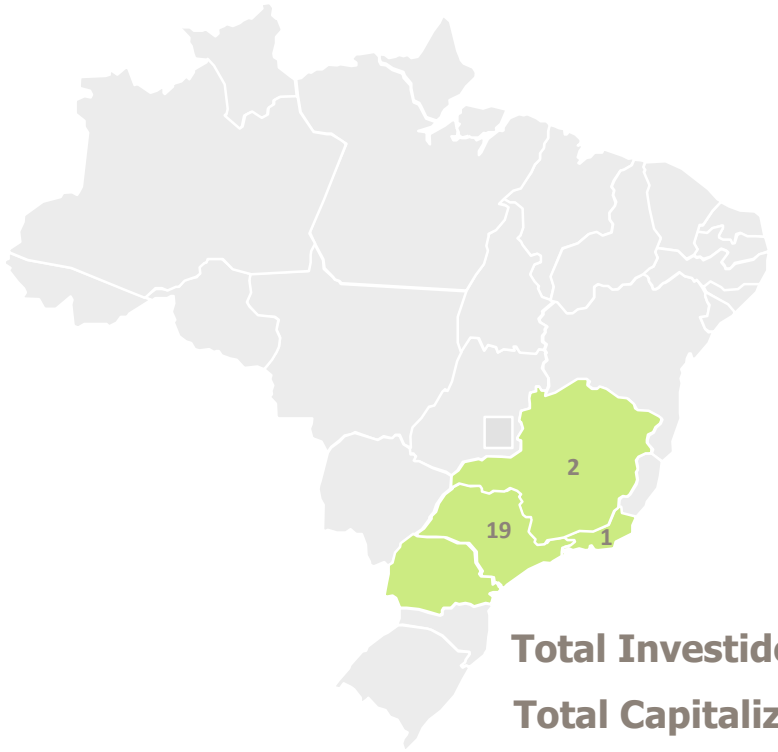
DISCLAIMER: ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II

RESUMO

Distribuição Geográfica



Total Investido/Reinvestido: R$ 160 mm

Total Capitalizado: R$ 132,1 mm

Total Realizado : R$ 235,1 mm

Total Projetado : R$ 5,4 mm

Múltiplo de Caixa: **1,82 x**

Projeto	Incorporador	Perfil de Investimento	Capital Investido (1)	% Obras	% Vendas	% Participação Fluxo
MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	Equity	R$ 7.159.003	100%	100%	0,0%
Altino Residencial Clube	Trisul	Equity	R$ 2.280.000	100%	100%	0,0%
DNA Pinheiros	Lucio Eng.	Permuta	R$ 21.375.000	100%	100%	0,3%
Interclube Parq. Resid.	CCDI	Equity	R$ 23.893.427	100%	100%	0,0%
Absoluto Mooca	OAS	Permuta	R$ 4.750.000	100%	100%	0,0%
Rossi Montês	Rossi	Permuta	R$ 4.750.000	100%	100%	0,9%
You, Ibirapuera	You	Permuta	R$ 4.387.404	100%	100%	0,0%
Apoena	MASB	Equity	R$ 3.739.111	100%	100%	0,0%
Wings	MASB	Equity	R$ 6.618.220	100%	100%	0,0%
Magnific Santana	Trisul	Equity	R$ 6.094.725	100%	100%	0,0%
Residencial Di Lucca	PDG	Permuta	R$ 4.940.000	100%	100%	0,0%
Maison Elizabeta	PDG	Permuta	R$ 6.175.000	100%	100%	0,0%
Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	Permuta	R$ 2.596.667	100%	100%	0,0%
Orbit São Caetano	Mitre	Permuta	R$ 3.550.826	100%	100%	0,0%
The View Anália Franco	PDG	Permuta	R$ 5.225.000	100%	100%	0,0%
Lisse Residence	PDG	Permuta	R$ 17.100.000	100%	100%	0,4%
Passos do Parque	Tibério / Niss	Permuta	R$ 3.553.006	100%	60%	**60,0%**
Spazio Horto	Econ	Permuta	R$ 6.650.000	100%	100%	0,0%
Magnífico Mooca	Eztec	Equity	R$ 4.148.522	100%	92%	**35,0%**
Wind	Orealizações	Permuta	R$ 3.800.000	100%	98%	2,0%
Rossi Cosmopolitan	Rossi	Permuta	R$ 6.295.650	100%	100%	0,0%
NKSP Paulista	Lucio Eng.	Permuta	R$ 5.593.600	100%	100%	0,6%
Anália Park	Lucio Eng.	Permuta	R$ 4.995.100	100%	100%	0,8%
Fonte: Incorporadoras.			R$ 159.670.261	Médias Ponderadas		
Data Base: Agosto/19				100%	99%	100%

(1) 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.
(2) O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.
* Projetos desinvestidos

DISCLAIMER: 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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.
CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

DISCLAIMER

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. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. 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). 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.

CONTATOS ÚTEIS: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – Canal de Relacionamento com Investidores: ri@rbcapitalam.com - Website: http://www.rbcapitalam.com/ - Ouvidoria: ouvidoria@rbcapital.com

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos