RB ASSET

setembro 26

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

INFORMAÇÕES GERENCIAIS

Administrador:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestor:	RB Asset Management Ltda.
Início do Fundo:	Set-10
CNPJ do Fundo:	11.945.604/0001-27
*Taxa de Administração:	25% do mínimo previsto no regulamento
Taxa de Performance:	20% do que exceder INCC + 8% a.a.
Data de Encerramento:	Dez-26
Classificação Anbima:	FII de Desenvolvimento Residencial
Público Alvo:	Investidores Qualificados
Custodiante:	Oliveira Trust
Tributação:	Legislação de FII
Quantidade de Cotas:	126.523
Aplicação/Resgate:	Fechado
Valor da Cota Patrimonial	24,53
Patrimônio Líquido Atual**	3.103.882,45

* novo valor aprovado em Assembleia de 27/12/2024

** Patrimônio Líquido referente a 30/09/2026

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

PÚBLICO-ALVO

O FUNDO tem como público alvo Investidores Qualificados, conforme definidos pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021

CARACTERÍSTICAS GERAIS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

Em Assembleia realizada no dia **22 de dezembro de 2025**, os cotistas aprovaram a postergação do prazo de duração do Fundo para **31 de dezembro de 2026,** tal decisão reflete o alinhamento entre Gestão e cotistas prezando pelas melhores alternativas neste processo de encerramento. A situação do Fundo perante a CVM permanece registrada como "Em Liquidação", enquadramento que melhor representa a fase atual de desinvestimento e assegura transparência ao processo.

A Gestão permanece envidando os maiores esforços para viabilizar a liquidação do Fundo considerando:

-Resolução das 10 (dez) ações judiciais remanescentes e subsequente liquidação ou transferência das participações societárias atualmente detidas pelo Fundo em RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. e Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda. A estrutura do Fundo dispõe de recursos financeiros suficientes para fazer frente às contingências judiciais em andamento, predominantemente relacionadas a demandas de mutuários e adquirentes de unidades residenciais.

Vale ressaltar que as negociações e esforços para o encerramento do Fundo podem resultar em variação significativa do valor gerencial informado no relatório. O valor é resultado de um exercício baseado nas disponibilidades existentes e passivos potenciais até a data de referência deste relatório.

O Fundo não realizou distribuições/amortizações de capital no mês-referência desse relatório.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E FLUXO/COTA (R$)

Em linhas gerais, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,80 frente a cota investida inicialmente e tem uma projeção de múltiplo de 1,81 com expectativa final de retorno do fundo em 7,0% a.a. acrescido da variação do INCC (14,6% a.a. nominal).
Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal desde que, cumulativamente, (i) as cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa ou balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas; (iii) o cotista não detenha 10% ou mais das cotas ou dos rendimentos; e (iv) as pessoas ligadas não detenham 30% ou mais.
O fluxo abaixo representa o histórico de pagamentos realizados dos rendimentos e amortizações do Fundo, bem como o volume de rendimentos e amortizações futuras PROJETADOS:

Mês	Integralização	Rendimento	Amort.	Amort. Acum.	Rend + Amort
2010	-R$ 537,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
2011	-R$ 384,15	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
2012	-R$ 122,92	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
2013	R$ 0,00	R$ 196,01	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 196,01
2014	R$ 0,00	R$ 294,24	R$ 238,89	R$ 238,89	R$ 533,13
2015	R$ 0,00	R$ 161,65	R$ 302,85	R$ 541,74	R$ 464,50
2016	R$ 0,00	R$ 53,76	R$ 158,53	R$ 700,27	R$ 212,29
2017	R$ 0,00	R$ 37,73	R$ 55,43	R$ 755,70	R$ 93,16
2018	R$ 0,00	R$ 73,48	R$ 170,42	R$ 926,11	R$ 243,90
2019	R$ 0,00	R$ 32,44	R$ 95,78	R$ 1.021,90	R$ 128,22
2020	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 3,95	R$ 1.025,85	R$ 3,95
2021	R$ 0,00	R$ 2,35	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 2,35
2022	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
2023	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
2024	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
2025	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
jan-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
fev-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
mar-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
abr-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
mai-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
jun-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
jul-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
ago-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
set-26	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.025,85	R$ 0,00
Fluxo Proj. (Esperado) (1)	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 8,01**	**R$ 1.033,86**	**R$ 1.885,53**

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R$ 1.044,19	R$ 851,67	R$ 1.025,85	**R$ 1.877,52**
Fluxo Proj. (Esperado) (2)	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 8,01	**R$ 8,01**
Total	**-R$ 1.044,19**	**R$ 851,67**	**R$ 1.033,86**	**R$ 1.885,53**

(1) O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente
(2) O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R$ 833,00 por cota.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Asset Management ri@rbasset.com

Administrador: Oliveira Trust ger2.fundos@oliveiratrust.com (021)-3514-0000

Custódia:Oliveira Trust ger2.fundos@oliveiratrust.com (021)-3514-0000

Ouvidoria - 0800-882-2700

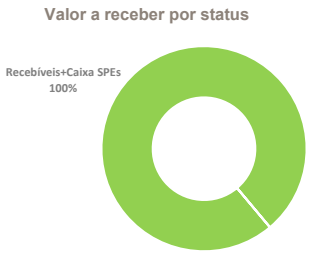
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB ASSET MANAGEMENT LTDA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES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

ANBIMA A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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

ABERTURA DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO

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



CHAMADAS DE CAPITAL

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

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

Fonte: RB Capital Asset Management

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

CARTEIRA DE ATIVOS

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

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

Fonte: RB Asset Management

Data Base: 09/2026

[4] Permuta: Estruturas similares a permutas fisicas e financeiras de projetos residenciais.
Equity: Participação societária em SPE.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Asset Management ri@rbasset.com

Administrador: Oliveira Trust ger2.fundos@oliveiratrust.com (021)-3514-0000

Custódia:Oliveira Trust ger2.fundos@oliveiratrust.com (021)-3514-0000

Ouvidoria - 0800-882-2700

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

ANBIMA A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.