

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

INFORMAÇÕES GERENCIAIS

Administrador:	Oliveira Trust DTM S.A.
Gestor:	RB Capital Asset Management Ltda.
Início do Fundo:	Set-10
CNPJ do Fundo:	11.945.604/0001-27
*Taxa de Administração:	50% do piso previsto no regulamento
Taxa de Performance:	20% do que exceder INCC + 8% a.a.
Data de Encerramento:	Dez-21
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	24,91
Patrimônio Líquido Atual**	R\$ 3.152.456,62

* novo valor aprovado em Assembleia de 21/12/2020

** Patrimônio Líquido referente a 30/04/2021

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

A última pesquisa do mercado imobiliário realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) apurou que em relação às vendas em São Paulo, o mês de março somou um total de 4.761 unidades comercializadas, ficando levemente abaixo das vendas de fevereiro. Comparando com março/2020, as vendas deste mês ficaram 77,45% acima das 2.683 unidades vendidas neste mesmo mês no ano passado

No acumulado de 12 meses, refletindo as vendas entre abril/2020 e março/2021, houve um incremento de 5,9% de vendas quando comparado com o período anterior, somando um total de 54.964 unidades comercializadas.

O valor geral de vendas (VGV) de março atingiu R\$ 1,7 bilhão, resultado 46,3% acima ao volume registrado em março de 2020 e 9,8% abaixo do registrado no mês de fevereiro deste ano. Uma vez que fevereiro registro um volume expressivo de vendas, muito alavancado pelas condições positivas de juros para financiamento e lançamentos do final do ano passado, era esperado que a demanda de março registrasse valores menores.

Finalmente, o número de unidades lançadas em março de 2021 somou 3.497 unidades, ficando 108% superior ao volume registrado em fevereiro deste ano e 98,6% acima do total de março de 2020. O número de lançamentos é uma excelente leitura da confiança dos incorporadores para o setor, aumentando a oferta de produtos dado a demanda aquecida e condições benéficas e diversas de financiamento para atender todo público.

Em linhas gerais, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,79 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).

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E FLUXO/COTA (R\$)

Em abril, o Fundo não realizou amortização de capital ou distribuição de resultados.

Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do FII, contanto que o fundo de investimento imobiliário tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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
jan-21	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.025,85	R\$ 0,00
fev-21	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.025,85	R\$ 0,00
mar-21	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 1.025,85	R\$ 0,00
abr-21	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\$ 9,04	R\$ 1.034,89	R\$ 9,04

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 849,31	R\$ 1.025,85	R\$ 1.875,17
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 9,04	R\$ 9,04
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 849,31	R\$ 1.034,89	R\$ 1.884,21

(1) O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente em função do fluxo de repasse dos projetos.

(2) O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 830,97 por cota.

Obs: Conforme AGE divulgada ao mercado em 21 de dezembro de 2020, o fundo teve o seu encerramento postergado para 31/12/2021.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Capital Asset Management	ri@rbcapitalam.com	
Administrador: Oliveira Trust	ger2.fundos@oliveiratrust.com	Leandro Lima +5521-3514-0000
Custódia: Oliveira Trust	ger2.fundos@oliveiratrust.com	Thiago Aucar +5521-3514-0000
Ouvidoria - 0800-882-2700		

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 TEM 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.

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

ABERTURA DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO

Referente aos estoques dos projetos onde o fundo detém participação, 99% estão concentrados em 1 projeto, onde o gestor do FII finalizou a negociação com os incorporadores parceiros e trabalhará na liquidação do estoque ao longo dos próximos meses

Valor a receber por status



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

Atualmente, a carteira do FII possui 23 empreendimentos com obras 100% concluídas, sendo 03 empreendimentos imobiliários em fase de desinvestimento e 20 empreendimentos imobiliários já 100% desinvestidos, conforme tabela da Carteira de Ativos abaixo. Os projetos investidos junto a PDG passaram a figurar como estoque diretamente ligado ao Fundo.

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	Absolute 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%	82,0%	Em desinvestimento out/16
18	Spazio Horto	Econ	São Paulo - SP	Permuta	18%	R\$6,6 MM	100%	100,0%	Desinvestido
19	Magnifico 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%	99,0%	Em desinvestimento dez/15
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 Capital Asset Management

Data Base: 04/2021

⁽⁴⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.

Equity: Participação societária em SPE.

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

⁽⁷⁾ Os estoques para os projetos da PDG, representam apenas o volume em estoque referente às unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadas.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Capital Asset Management
Administrador: Oliveira Trust
Custódia: Oliveira Trust
Ouvidoria - 0800-882-2700

ri@rbcapitalam.com
ger2.fundos@oliveiratrust.com
ger2.fundos@oliveiratrust.com
Thiago Aucar +5521-3514-0000

Leandro Lima +5521-3514-0000

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. 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.