

RB Capital Desenvolvimento Residencial II – Fundo de Investimento Imobiliário
Desenvolvimento Imobiliário - Cota Única (RBDS11)

Set/17

Características Gerais do Fundo

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.

Com a distribuição primária das cotas, o fundo captou o montante de R\$ 126,5 milhões, sendo o valor de emissão da cota R\$ 1 mil.

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.

Informações Gerais

Em 30 de junho de 2017, a carteira do FII é composta por 17 Empreendimentos Imobiliários em desinvestimento e 6 Empreendimentos Imobiliários (Nº 5,7,9,13, 14 e Nº 18) já 100% desinvestidos.

Os projetos representados pelos números 11, 12, 15, 16, 17, 19 e 20 cujos fluxos de caixa originalmente projetados eram condizentes com o prazo de duração e postergação previsto no Regulamento do Fundo, sofreram alterações, onde os projetos 11, 12, 15 e 16, eram os projetos investidos junto a PDG, e assim passaram a figurar como estoque diretamente ligado ao FII. Considerando cenário de curto prazo do setor imobiliário, conforme último relatório trimestral do fundo divulgado, o fluxo de recebíveis destes empreendimentos tiveram suas curvas prolongadas comparadas com a projeção original. Por esse motivo, uma parcela da receita do fluxo total projetado para o FII pode ocorrer após a data de encerramento prevista no Regulamento do Fundo.

Carteira de Ativos

Ref.	Projeto	Incorporador	Localização	Participação no Projeto	Modalidade de Investimento ⁽²⁾	Status e Data Entrega
Empr.1	MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	São Paulo - SP	45%	Equity	Concluído - ago/13
Empr.2	Altino Residencial Clube	Trisul	Osasco - SP	30%	Equity	Concluído - jun/14
Empr.3	DNA Pinheiros	Lucio Eng.	São Paulo - SP	31%	Permuta	Concluído - nov/13
Empr.4	Interclube Parq. Resid.	CCDI	São Paulo - SP	25%	Equity	Concluído - nov/12
Empr.5	Absolute Mooca	OAS	São Paulo - SP	15%	Permuta	Desinvestido
Empr.6	Rossi Montês	Rossi	São José dos Campos - SP	9%	Permuta	Concluído - jan/14
Empr.7	You, Ibirapuera	You	São Paulo - SP	15%	Permuta	Desinvestido
Empr.8	Apoena	MASB	Belo Horizonte - MG	50%	Equity	Concluído - jun/14
Empr.9	Wings	MASB	Belo Horizonte - MG	50%	Equity	Desinvestido
Empr.10	Magnific Santana	Trisul	São Paulo - SP	33%	Equity	Concluído - dez/14
Empr.11	Residencial Di Lucca	PDG	São Paulo - SP	29%	Permuta	Concluído - jul/15
Empr.12	Maison Elizabetha	PDG	São Paulo - SP	17%	Permuta	Concluído - jul/15
Empr.13	Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	São José dos Campos - SP	26%	Permuta	Desinvestido
Empr.14	Orbit São Caetano	Mitre	São Caetano - SP	18%	Permuta	Desinvestido
Empr.15	The View Anália Franco	PDG	São Paulo - SP	21%	Permuta	Concluído - mar/15
Empr.16	Lisse Residence	PDG	São Paulo - SP	26%	Permuta	Concluído - set/15
Empr.17	Passos do Parque	Tibério / Niss	São Paulo - SP	12%	Permuta	Concluído - out/16
Empr.18	Spazio Horto	Econ	São Paulo - SP	18%	Permuta	Desinvestido
Empr.19	Magnifico Mooca	Eztec	São Paulo - SP	25%	Equity	Concluído - ago/17
Empr.20	Wind	Orealizações	Rio de Janeiro - RJ	8%	Permuta	Concluído - dez/15
Empr.21	Rossi Cosmopolitan	Rossi	Curitiba - PR	26%	Permuta	Concluído - nov/14
Empr.22	NKSP Paulista	Lucio Eng.	São Paulo - SP	12%	Permuta	Concluído - nov/14
Empr.23	Anália Park	Lucio Eng.	São Paulo - SP	20%	Permuta	Concluído - nov/14
Total						

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽²⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais. Equity: Participação societária em SPE.

Data Base: Setembro/17

Ref.	Projeto	Incorporador	Capital Investido ⁽³⁾	% Obras	% Vendas
Empr. 1	MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	R\$ 7.159.003	100%	95%
Empr. 2	Altino Residencial Clube	Trisul	R\$ 2.280.000	100%	100%
Empr. 3	DNA Pinheiros	Lucio Eng.	R\$ 21.375.000	100%	100%
Empr. 4	Interclube Parq. Resid.	CCDI	R\$ 23.893.427	100%	100%
Empr. 5	Absolute Mooca	OAS	R\$ 4.750.000	100%	100%
Empr. 6	Rossi Montês	Rossi	R\$ 4.750.000	100%	100%
Empr. 7	You, Ibirapuera	You	R\$ 4.387.404	100%	100%
Empr. 8	Apoena	MASB	R\$ 3.739.111	100%	100%
Empr. 9	Wings	MASB	R\$ 6.618.220	100%	98%
Empr. 10	Magnific Santana	Trisul	R\$ 6.094.725	100%	100%
Empr. 11	Residencial Di Lucca	PDG ⁽⁵⁾	R\$ 4.940.000	100%	86%
Empr. 12	Maison Elizabetha	PDG ⁽⁵⁾	R\$ 6.175.000	100%	73%
Empr. 13	Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	R\$ 2.596.667	-	-
Empr. 14	Orbit São Caetano	Mitre	R\$ 3.550.826	-	100%
Empr. 15	The View Anália Franco	PDG ⁽⁵⁾	R\$ 5.225.000	100%	98%
Empr. 16	Lisse Residence	PDG ⁽⁵⁾	R\$ 17.100.000	100%	69%
Empr. 17	Passos do Parque	Tibério / Niss	R\$ 3.553.006	100%	40%
Empr. 18	Spazio Horto	Econ	R\$ 6.650.000	-	-
Empr. 19	Magnifico Mooca	Eztec	R\$ 4.148.522	100%	90%
Empr. 20	Wind	Orealizações	R\$ 3.800.000	100%	80%
Empr. 21	Rossi Cosmopolitan	Rossi	R\$ 6.295.650	100%	100%
Empr. 22	NKSP Paulista	Lucio Eng.	R\$ 5.593.600	100%	95%
Empr. 23	Anália Park	Lucio Eng.	R\$ 4.995.100	100%	94%
Total			R\$ 159.670.261⁽⁴⁾	Médias Ponderadas	
				100%	93%

Fonte: Incorporadoras.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

⁽⁵⁾ Os estoques para os projetos da PDG, representam apenas o volume em estoque referente as unidades recebidas pelo fundo não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadas

Data Base: Setembro/17

Contatos

Oliveira Trust DTVM S.A.
RB Capital Asset Management

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
contato@rbcapital.com

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA AUTORIZAÇÃO, POR ESCRITO A RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA E SE ISENTA DE QUALQUER ERRO DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO PAUTADOS EM SUA EXPERIÊNCIA E INFORMAÇÃO QUE LHES É PÚBLICA. ESTE RELATÓRIO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE PARA FINS INFORMATIVOS 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.

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



Ouvidoria - 0800-882-2700

Distribuição de Rendimentos - Set/17

O Fundo distribuiu R\$ 6,52 por cota a título de amortização e R\$ 4,16 por cota a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de set/17 aos investidores detentores das cotas no final do dia 30/09/2017. Pagamento em 10/10/2017.

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.

Fluxo Financeiro / Cota (R\$)

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:

Inflação projetada para o período remanescente: 3,80% a.a.

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\$ 0,00	R\$ 533,13
2015	R\$ 0,00	R\$ 161,65	R\$ 302,85	R\$ 0,00	R\$ 464,50
2016	R\$ 0,00	R\$ 53,76	R\$ 158,53	R\$ 0,00	R\$ 212,29
jan-17	R\$ 0,00	R\$ 0,36	R\$ 1,45	R\$ 701,72	R\$ 1,82
fev-17	R\$ 0,00	R\$ 0,40	R\$ 1,58	R\$ 703,31	R\$ 1,98
mar-17	R\$ 0,00	R\$ 0,55	R\$ 2,20	R\$ 705,50	R\$ 2,75
abr-17	R\$ 0,00	R\$ 1,13	R\$ 4,53	R\$ 710,03	R\$ 5,66
mai-17	R\$ 0,00	R\$ 4,21	R\$ 12,62	R\$ 722,65	R\$ 16,82
jun-17	R\$ 0,00	R\$ 1,20	R\$ 4,79	R\$ 727,44	R\$ 5,98
jul-17	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 3,95	R\$ 731,39	R\$ 3,95
ago-17	R\$ 0,00	R\$ 2,69	R\$ 17,78	R\$ 749,17	R\$ 20,47
set-17	R\$ 0,00	R\$ 4,16	R\$ 6,52	R\$ 755,70	R\$ 10,68
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽⁵⁾	R\$ 0,00	R\$ 239,07	R\$ 288,50	R\$ 288,50	R\$ 527,57

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 720,35	R\$ 755,70	R\$ 1.476,05 ⁽⁶⁾
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽⁵⁾	R\$ 0,00	R\$ 239,07	R\$ 288,50	R\$ 527,57
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 959,42	R\$ 1.044,19	R\$ 2.003,62

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽⁵⁾ O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente em função do desenvolvimento dos projetos.

⁽⁶⁾ O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 431,85 por cota.

Obs: Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 01 de novembro de 2016, parte da receita do fluxo projetado para o Fundo poderá ser recebida após a data de encerramento prevista no Regulamento do Fundo.

FLUXO DE CAIXA - PROJETADO (PRINCIPAIS PONTOS)

INTERCLUBE (AÇÃO BKO) - Sem alteração (representatividade no fluxo projetado se mantém zerada)

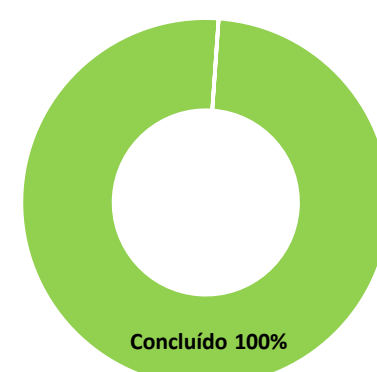
MAGNIFICO MOOCA - Em setembro/2017 foi iniciada o processo de desligamento das unidades no empreendimento, com uma previa de conversão dos clientes aptos a contratação financiamento imobiliário ou quitação com recursos próprios, em 92% da carteira ativa, assim estamos estimando o distrato em 8%, para o fluxo de caixa projetado o projeto tem representatividade de aproximadamente 10%

PROJETOS PDG - Durante o mês de setembro/2017 realizamos não foram realizados novas movimentações na conversão das unidades que estavam direcionadas para distrato em unidades livres para venda, dado a carteira de clientes atuais se encontram em negociação para efetuar os distratos. Com o inicio da nova parceira de vendas, passamos a ter uma equipe de vendas e marketing dedicada aos produtos, mesmo com processo de transição tivemos bons resultados onde VSO se manteve estavel, fechando o mês com um VSO médio de 5,6% sobre estoque livre.

PROJETOS PDG - TOTAL DE UNIDADES NEGOCIADAS	235	100%
Total de unidades vendidas	49	21%
Total de unidades quitadas	35	15%
Total de unidades a receber (CLIENTES EM PROCESSO DE FINANCIAMENTO)	14	6%
Total de unidades em Estoque	186	79%
Total de unidades Estoque Livre	144	61%
Total de unidades Estoque a Distratar	42	18%
% Participação do estoque/pdg sobre carteira do fundo	74,3%	
% VSO médio mensal (sobre estoque livre)	5,6%	

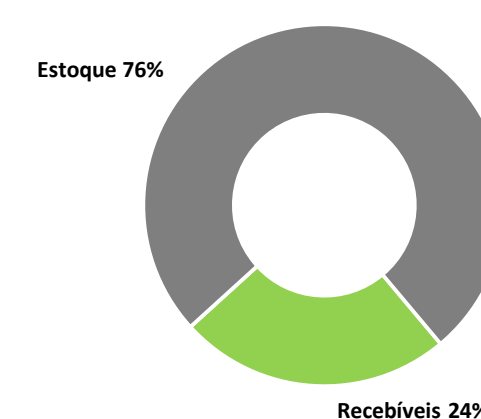
Abertura de Fluxos

Valor a receber por estágio de desenvolvimento



Fonte: RB Capital Asset Management

Valor a receber por estoque e recebíveis



Informações

Data de início	Set-10
Patrimônio Líquido 31/08/17	R\$ 72.957.111,01
Quantidade de Cotas	126.523
Valor Patrimonial por cota	R\$ 576,63
Valor de Emissão da Cota	R\$ 1.000,00
Ticker	RBDS11
Aplicação	Fechado
Resgate	Fechado
Taxa de Administração	2% a.a.
Taxa de Performance	20% do que exceder Inflação + 8% a.a.
Público Alvo	Investidor Qualificado
Classificação	Investimento Imobiliário
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.