

Descrição Geral 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 de R\$1.000,00 por cota.

Atualmente, a carteira do FII possui 23 empreendimentos com obras 100% concluídas, sendo 17 empreendimentos imobiliários em fase de desinvestimento e 6 empreendimentos imobiliários (Nº 5,7,9,13, 14 e 18) já 100% desinvestidos, conforme tabela da Carteira de Ativos abaixo.

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, considerando cenário de curto prazo do setor imobiliário e conforme último relatório trimestral do fundo divulgado, o fluxo de recebíveis destes empreendimentos tiveram suas curvas prolongadas comparadas com a projeção original.

Os projetos investidos junto a PDG passaram a figurar como estoque diretamente ligado ao Fundo.

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

Ref.	Projeto	Incorporador	Localização	Modalidade de Investimento ⁽²⁾	Participação no Projeto	Capital Investido (R\$)	% Obras	% Vendas	Status Data Entrega
1	MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	São Paulo - SP	Equity	45%	R\$ 7,1MM	100%	99%	Em desinvestimento ago/13
2	Altino Residencial Clube	Trisul	Osasco - SP	Equity	30%	R\$ 2,3MM	100%	100%	Em desinvestimento jun/14
3	DNA Pinheiros	Lucio Eng.	São Paulo - SP	Permuta	31%	R\$21,3MM	100%	100%	Em desinvestimento nov/13
4	Interclube Para. Resid.	CCDI	São Paulo - SP	Equity	25%	R\$ 23,9MM	100%	100%	Em desinvestimento nov/12
5	Absolute Mooca	OAS	São Paulo - SP	Permuta	15%	R\$ 4,7MM	100%	100%	Desinvestido
6	Rossi Montês	Rossi	São José dos Campos - SP	Permuta	9%	R\$ 4,7 MM	100%	100%	Em desinvestimento jan/14
7	You, Ibrapuera	You	São Paulo - SP	Permuta	15%	R\$ 4,4MM	100%	100%	Desinvestido
8	Apoena	MASB	Belo Horizonte - MG	Equity	50%	R\$ 3,7MM	100%	100%	Em desinvestimento jun/14
9	Wings	MASB	Belo Horizonte - MG	Equity	50%	R\$6,6 MM	100%	100%	Desinvestido
10	Magnific Santana	Trisul	São Paulo - SP	Equity	33%	R\$ 6,1MM	100%	100%	Em desinvestimento dez/14
11	Residencial Di Lucca	PDG ⁽³⁾	São Paulo - SP	Permuta	29%	R\$ 4,9MM	100%	90%	Em desinvestimento jul/15
12	Maison Elizabetha	PDG ⁽³⁾	São Paulo - SP	Permuta	17%	R\$ 6,2MM	100%	86%	Em desinvestimento jul/15
13	Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	São José dos Campos - SP	Permuta	26%	R\$ 2,6MM	100%	100%	Desinvestido
14	Orbit São Caetano	Mitre	São Caetano - SP	Permuta	18%	R\$ 3,6MM	100%	100%	Desinvestido
15	The View Anália Franco	PDG ⁽³⁾	São Paulo - SP	Permuta	21%	R\$ 5,2MM	100%	100%	Em desinvestimento mar/15
16	Lisse Residence	PDG (5)	São Paulo - SP	Permuta	26%	R\$ 17,1MM	100%	77%	Em desinvestimento set/15
17	Passos do Parque	Tibério / Niss	São Paulo - SP	Permuta	12%	R\$ 3,6MM	100%	51%	Em desinvestimento out/16
18	Spazio Horto	Econ	São Paulo - SP	Permuta	18%	R\$6,6 MM	100%	100%	Desinvestido
19	Magnifico Mooca	Eztec	São Paulo - SP	Equity	25%	R\$ 4,1MM	100%	90%	Em desinvestimento ago/17
20	Wind	Orealizações	Rio de Janeiro - RJ	Permuta	8%	R\$ 3,8MM	100%	84%	Em desinvestimento dez/15
21	Rossi Cosmopolitan	Rossi	Curitiba - PR	Permuta	26%	R\$ 6,3MM	100%	100%	Em desinvestimento nov/14
22	NKSP Paulista	Lucio Eng.	São Paulo - SP	Permuta	12%	R\$ 5,6MM	100%	97%	Em desinvestimento nov/14
23	Anália Park	Lucio Eng.	São Paulo - SP	Permuta	20%	R\$ 5,0MM	100%	100%	Em desinvestimento nov/14
						Media Ponderada	100%	95%	
						R\$ 160MM			

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽²⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.

⁽³⁾ Equity: Participação societária em SPE.

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

⁽⁶⁾ Os estoques para os projetos da PDG, representam apenas o volume em estoque referente as unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadas.

Contatos

Oliveira Trust DTVM S.A.
RB Capital Asset Management
Ouvridoria - 0800-882-2700

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
ri@rbcapitalam.com

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 PALATADAS EM SUAS PRÓPRIAS CONCLUSÕES. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TIBULÇÃO APLICÁVEL, RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO OU EM ANOS ANTERIORES NÃO REPRESENTA QUALQUER GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO. GESTOR DA CARTEIRA, QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC), AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO 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.



Distribuição de Rendimentos e Fluxo / Cota (R\$)

O Fundo distribuiu R\$ 8,21 por cota a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de Dez/17 aos investidores detentores das cotas no final do dia 28/12/2017. Pagamento em 09/01/2018.

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\$ 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
out-17	R\$ 0,00	R\$ 8,49	R\$ 0,00	R\$ 755,70	R\$ 8,49
nov-17	R\$ 0,00	R\$ 6,34	R\$ 0,00	R\$ 755,70	R\$ 6,34
dez-17	R\$ 0,00	R\$ 8,21	R\$ 0,00	R\$ 755,70	R\$ 8,21
Fluxo Proj. (Esperado)⁽⁶⁾	R\$ 0,00	R\$ 224,58	R\$ 288,50	R\$ 288,50	R\$ 513,07

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 743,39	R\$ 755,70	R\$ 1.499,09
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽⁶⁾	R\$ 0,00	R\$ 224,58	R\$ 288,50	R\$ 513,07
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 967,97	R\$ 1.044,19	R\$ 2.012,16

Fonte: RB Capital Asset Management

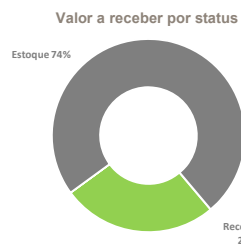
Inflação projetada para o período remanescente: 3,83% a.a.

⁽⁶⁾ O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente em função do fluxo de repasse dos projetos.

⁽⁷⁾ O valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 446,68 por cota.

Obs: Conforme AGE divulgado ao mercado em 31 de outubro de 2017, o fundo teve o seu encerramento postergado para 31/12/2018

Abertura do Fluxo de Caixa - Projetado



Fonte: RB Capital Asset Management

Referente as unidades recebidas pelo FII dos projetos junto a PDG, passamos a ter uma equipe de vendas e marketing dedicada exclusivamente a comercialização dos produtos, resultando em progresso na velocidade das vendas realizadas. Em 29/12/2017 o FII encerrou o período com total de 74 unidades vendidas das 236 recebidas dos projetos investidos com a PDG. O VSO (vendas sobre oferta) médio mensal sobre o estoque livre é de 6,3%.

Características do Fundo

Data de início	Set-10
Patrimônio Líquido 28/12/2017	R\$ 69.119.507,55
Quantidade de Cotas	126.523
Valor Patrimonial por cota	R\$ 546,30
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.