



**RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CÓDIGO BM&FBOVESPA: RBDS11

ISIN: BRRBDSCTF006

**Relatório Trimestral Gerencial**

4º de 2017

## Sumário

---

Sumário .....	2
Introdução .....	3
Informações Gerais ao Investidor .....	3
Visão Geral da Economia e do Mercado Imobiliário .....	4
Resumo das Atividades no Trimestre e Comentários Gestos (Histórico) .....	7
Carteira de Investimentos do FII .....	9
Taxa Interna de Retorno Estimada .....	10
Critérios de Elegibilidade .....	11
Histórico das chamadas de capital .....	12
Situação Patrimonial do FII .....	12
Distribuição de Rendimentos e Amortização do FII .....	13
<i>Disclaimer</i> .....	14
Contatos .....	14

## Introdução

---

Este relatório foi elaborado pela RB Capital Asset Management Ltda., gestora do RB Capital Desenvolvimento Residencial II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, visando apresentar aos cotistas do FII o seu desempenho, informando seus resultados no quarto trimestre e ano de 2017 acumulado, bem como o desenvolvimento de cada um dos projetos imobiliários nos quais investe direta ou indiretamente.

## Informações Gerais ao Investidor

---

O FII foi constituído na forma de condomínio fechado de investimento, em uma única classe de cotas.

O objetivo do FII é proporcionar resultado aos seus Cotistas mediante investimento, direta ou indiretamente, por meio de sociedades investidas, em Empreendimentos Imobiliários residenciais, os quais terão por objeto a aquisição e/ou a construção de imóveis para posterior venda, observados os critérios estabelecidos no Regulamento.

O FII conta com o co-investimento da RB Capital em um montante equivalente a no mínimo 5% do valor correspondente ao investimento total desembolsado pelo FII em cada sociedade investida e/ou Empreendimento Imobiliário.

A distribuição de Cotas do FII foi objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e da Instrução da CVM nº 400/03, sendo composta de uma Oferta Institucional, destinada para investidores institucionais, e uma Oferta de Dispersão, destinada a investidores não institucionais.

Data de Encerramento da Oferta	28/09/2010
Volume Captado	R\$ 126.523.000,00
Quantidade de Cotas	126.523

### Atividade Econômica Brasil

O PIB (Produto Interno Bruto) apresentou sinais de recuperação no início de 2017, encerrando uma série de oito quedas trimestrais consecutivas, desencadeada no primeiro trimestre de 2015 e que perdurou até o quarto trimestre de 2016.

A Taxa Selic apresentou redução expressiva ao longo de 2017, associada ao contexto de queda da inflação, bem como o ciclo recessivo observado. No início de 2017, ainda havia incertezas quanto à retomada econômica, cujo vigor mantinha-se aquém do esperado. Contudo, a partir do segundo trimestre, o cenário de estabilização evoluiu para um crescimento gradual da atividade econômica ao longo do ano.

Nas oito reuniões do Copom realizadas em 2017, houve redução da Taxa Selic, que iniciou o ano com a meta de 13,75% a.a. e finalizou com 7,0% a.a. O corte de 6,75 pontos percentuais foi equivalente à redução de 49% em relação ao ano anterior. A Taxa Selic atingiu o menor patamar histórico, desde que foi adotada para fins de política monetária, em março de 1999.

No final de 2017, no entendimento do Copom, o cenário mantinha convergência da inflação um pouco abaixo da meta e elevado grau de ociosidade na economia, remetendo a uma política monetária estimuladora, ou seja, com juros abaixo da taxa estrutural.

O atual patamar da Taxa Selic deve impactar positivamente o setor imobiliário, uma vez que torna a caderneta de poupança atrativa, tanto em termos de rentabilidade como no que se refere à segurança. Consequentemente, com o aumento do saldo da poupança, aumentam os recursos direcionados para financiamentos imobiliários, com taxas de juros mais baixas para o consumidor.

No Mercado de trabalho, o CAGED registrou 14.635.899 admissões e 14.656.731 demissões, com diferença de menos 20.832 postos de trabalhos. O Ministério do Trabalho considerou o resultado equivalente à estabilidade do nível de emprego, representando uma reversão da tendência de retração do mercado de trabalho formal do País.

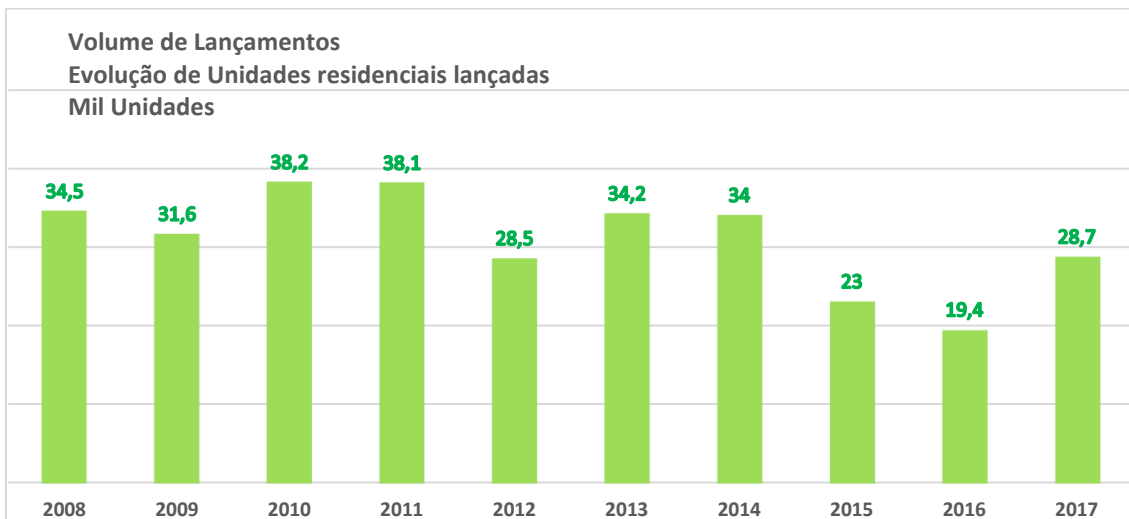
Fonte: IBGE / BACEN / Ministério do Trabalho

### Setor Imobiliário

O ano de 2017 foi marcado pela reação do mercado imobiliário da cidade de São Paulo, que superou uma de suas piores crises (de 2014 a 2016), principalmente em virtude da instabilidade política e de medidas macroeconômicas equivocadas que influenciaram negativamente o setor.

A retomada dos indicadores do mercado imobiliário foi motivada por fatores positivos, como retorno do crescimento do PIB (Produto Interno Bruto), redução da inflação e da taxa básica de juros, medidas voltadas à contenção do déficit público, aprovação da reforma trabalhista, queda nos índices de desemprego, aumento da confiança de consumidores e empresários, dentre outros.

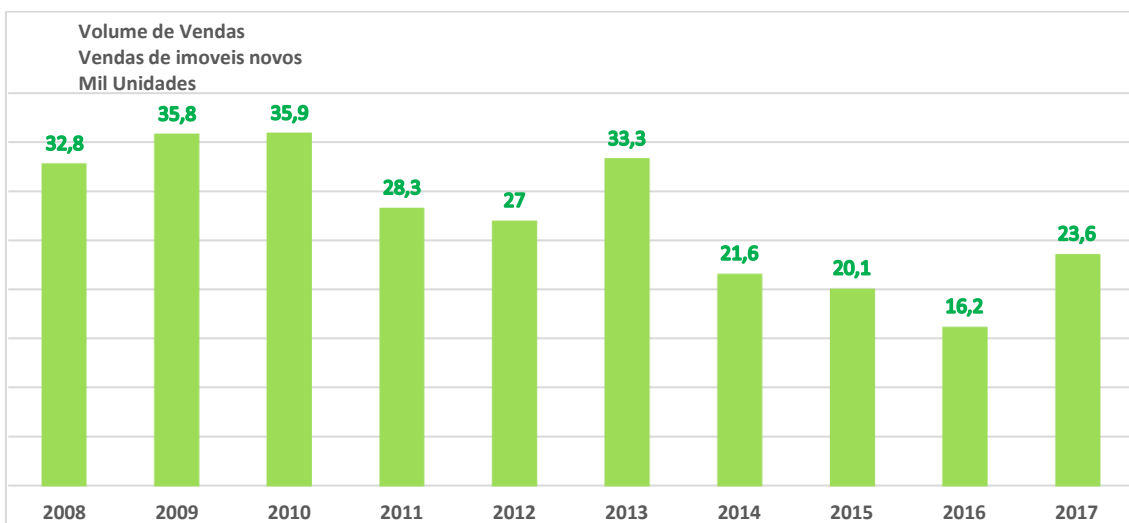
**LANÇAMENTOS - Em 2017**, foram lançadas 28.657 unidades residenciais na cidade de São Paulo, crescimento de 48,0% em relação às 19.359 unidades de 2016. O resultado interrompeu uma série de três anos de quedas consecutivas, fazendo com que o total lançado em 2017 superasse os números registrados em 2015 e 2016. No entanto, o volume ainda não foi suficiente para alcançar a média histórica de 30 mil unidades por ano demonstrado no gráfico a seguir:



Fonte: Departamento de Economia e Estatística | Secovi

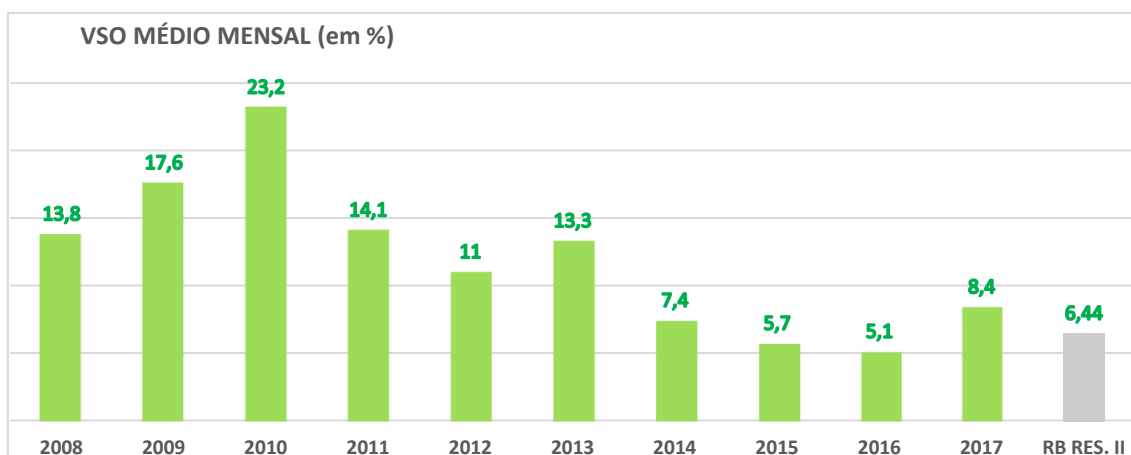
### VENDAS E VSO - Em 2017

**Vendas** o volume de vendas foi de 23.629 unidades residenciais novas comercializadas em 2017 representaram crescimento de 46,1% em relação às 16.170 vendidas em 2016, encerrando a série de três anos de quedas consecutivas (2014, 2015 e 2016). Apesar do aumento, a quantidade vendida ainda ficou abaixo da média histórica de 27,4 mil unidades comercializadas por ano na capital paulista, demonstrado no gráfico a seguir:



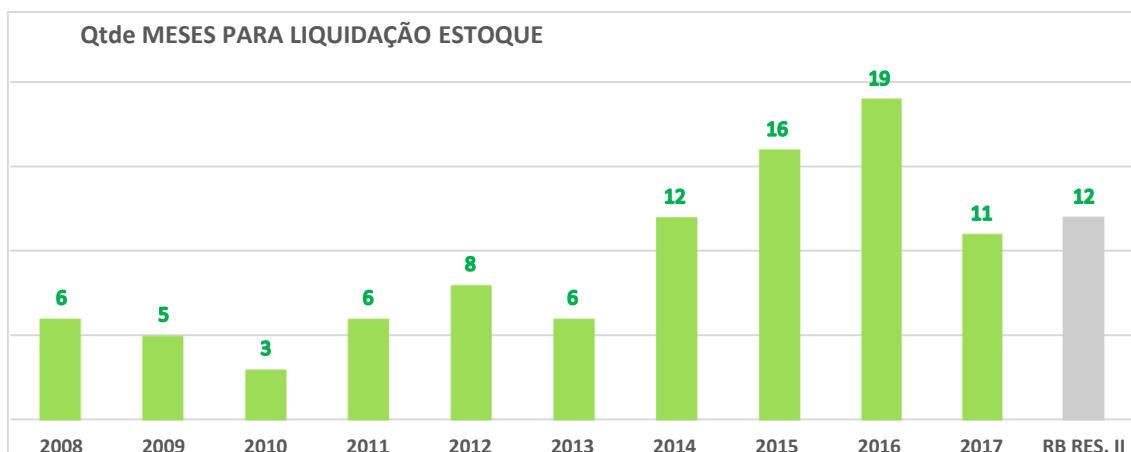
Fonte: Departamento de Economia e Estatística | Secovi

**VSO (VENDAS SOBRE OFERTA)** – O indicador VSO aponta o percentual de vendas (líquidas dos distratos) em relação à oferta disponível (imóveis não comercializados nos meses anteriores somados aos lançamentos). A média do VSO mensal de 2017 foi de 8,4%, o maior índice registrado desde 2014. Ainda assim, o indicador também ficou abaixo da média anual histórica de 12%. O VSO de 12 meses torna a série mais linear, já que apura o comportamento do mercado em um horizonte de tempo maior, demonstrando o desempenho sem os efeitos sazonais. A média do VSO de 12 meses foi de 39,5%, apenas 1,2% acima da média de 2016, uma vez que o indicador começou a apontar recuperação somente a partir do segundo semestre de 2017.



Fonte: Departamento de Economia e Estatística | Secovi, RB Capital Asset Management

**Liquidação estoque** a quantidade de meses para zerar a oferta de imóveis – Para dimensionar a quantidade de imóveis ofertados na cidade de São Paulo, é comparada à média anual de unidades vendidas com a média dos imóveis disponíveis para venda. A média de imóveis ofertados em 2017 foi de 21.202 unidades, considerando a média de 1.969 imóveis comercializados mensalmente. Para escoar toda a oferta, seriam necessários aproximadamente 10,8 meses. Para os empreendimentos imobiliários, o prazo de 11 meses de oferta pode ser considerado confortável. Este indicador atingiu seu patamar mínimo em 2010, quando a oferta era suficiente para apenas três meses de vendas, o que resultou em pressão nos preços. O pico histórico aconteceu em 2016, quando este prazo apontava para 19 meses.



Fonte: Secovi-SP, Jornal o Estado de São Paulo, Valor Econômico

## Resumo das Atividades no Trimestre e Comentários do Gestor (Histórico)

---

Ao final do 4º trimestre/2017, o FII distribuiu o valor total de R\$ 2.915.548,32 a título de dividendos (valor equivalente a R\$ 23,04 por cota) e o valor total de R\$ 3.575.422,91 a título de amortização (valor equivalente a R\$ 21,94 por cota) realizados no trimestre anterior.

No acumulado fechado o 4º trimestre/2017 o fundo já distribuiu o montante de R\$ 189.669.312,90 valor equivalente a R\$ 1.499,09 por cota; valor este superior ao volume total integralizado pelos quotistas do fundo em 49,99%. Maiores informações podem ser observadas no tópico “Distribuição de Rendimentos e Amortização do FII” do presente relatório.

Com relação aos andamentos das obras dos empreendimentos que compõem o portfólio do FII, nesse momento temos 100% das obras concluídas e 100% das obras com termo de “habite-se” emitido. Com relação as vendas, a média ponderada pelo investimento atingiu 95% (base dezembro 2017), já considerados os distratos todos realizados.

### **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 atualmente em fase 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.

A recessão sem precedentes que o país ultrapassou e gradualmente mostra sinais de recuperação trouxe severos impactos ao ambiente de negócios, pressionando o segmento imobiliário, resultado, entre outros, da pressão inflacionária, queda de renda, elevação das taxas de juros e endividamento das famílias. Para o mercado imobiliário, os impactos são constatados pela desaceleração na velocidade e preço de vendas, forte aumento no número de distratos, pressão nos custos, atrasos de obra, etc. Neste sentido, acompanhamos a deterioração de diversas empresas atuantes no setor, tal como o pedido de recuperação judicial da PDG, que já foi a maior empresa do país neste setor de atuação.

Apesar do cenário desafiador, a gestão ativa do fundo RBDS11 foi fundamental para mitigar os diversos riscos inerentes ao setor, principalmente nas condições adversas enfrentadas.

Como relatado todos os projetos investidos pelo fundo estão com 100% das obras concluídas e 95% de vendas média, com estoque remanescente concentrado em apenas 4 empreendimentos, que representam 93% do fluxo projetado a receber do FII. Neste sentido, em nossa visão, em condições normais de mercado o prazo inicial previsto de 5 (cinco) anos do fundo deveria ter abarcado com margem adequada o ciclo dos investimento e desinvestimento do setor. No entanto, principalmente pelo processo de negociação com a PDG onde o formato originalmente investido, teve que ser alterado, sendo liquidado com o recebimento de unidades geridas diretamente pelo FII, assim o fundo demandou a readequação de algumas previsões iniciais de prazo, porém mantendo um resultado líquido bastante satisfatório aos investidores do fundo.

Abaixo um breve resumo das novas projeções para o FII:

- (i) Alteração do prazo de liquidação do fundo de dez/17 para dez/18, conforme assembleia realizada em 26 de outubro de 2017
- (ii) Redução de 25% da taxa de administração do fundo, de 2%a.a. para 1,5% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do FII (base 252 dias no). Neste caso, a remuneração dos demais prestadores de serviço do fundo (por exemplo, custodiante e administrador) foi preservada, sendo que tal alteração implicou em uma redução de aproximadamente 40% para o Gestor. Conforme assembleia de realizada em 26 de outubro de 2017
- (iii) Com tais premissas, a projeção de Taxa Interna de Retorno (TIR) do fundo é de 17,0% a.a.\* ou aproximadamente 9,0%a.a. acrescido do INCC

Desafios 2º Semestre 2017

Gestão e Vendas unidades:

Com a conclusão das negociações junto a PDG para encerrar das operações de permuta investidas pelo fundo, tivemos que reorganizar todo o processo de venda e repasse (quitação das unidades), além de concluir o distrato de 84 unidades. No início do terceiro trimestre criamos uma equipe de vendas e marketing dedicada a venda dos produtos/unidades recebidas pelo FII, mesmo com processo de transição tivemos bons resultados onde VSO (vendas sobre estoque ofertado), fechou em uma taxa média mensal de 6,4%, enquanto o mercado de São Paulo apresentou um VSO de 8,4% nos últimos 12 meses. Os resultados apresentados demonstram que ainda são necessárias novas ações para atingirmos 100% de comercialização para as unidades em estoque, dentro dos próximos 12 meses. Considerando o fluxo de caixa projeto do FII base dezembro/2017 a unidades em estoque representam 79% deste fluxo, sendo assim prioridade nas ações de gestão para o FII.

100% dos Projetos com obra concluída:

Em setembro de 2017 foi iniciado o processo de repasse (desligamento dos clientes) para o projeto Magnifico Mooca, com isto todos os projetos investidos pelo FII tiveram suas obras concluída, e aptos para monetização de suas carteiras. Considerando o fluxo de caixa projeto do FII base dezembro/2017 o projeto Magnifico Mooca representa 15% deste fluxo.



## Carteira de Investimentos do FII

Em 31 de dezembro de 2017, a carteira do FII era composta por 17 Empreendimentos Imobiliários investidos em desinvestimento e 6 Empreendimentos Imobiliários (Nº 5, 7, 9, 13, 14 e Nº 18) já 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, tendo alterado seu fluxo de monetização, e os projetos 17, 19 e 20 sofreram atrasos no lançamento em função da demora na aprovação dos projetos perante a Prefeitura. Considerando cenário de curto prazo do setor imobiliário, mencionado anteriormente, 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.

### Distribuição da Carteira

Ref.	Projeto	Incorporador	Perfil de Investimento	Capital Investido <sup>(1)</sup>	% Obras	% Vendas	% Participação Fluxo Projetado
Empr. 1	MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	Equity	R\$ 7.159.003	100%	99%	1%
Empr. 2	Altino Residencial Clube	Trisul	Equity	R\$ 2.280.000	100%	100%	0%
Empr. 3	DNA Pinheiros	Lucio Eng.	Permuta	R\$ 21.375.000	100%	100%	1%
Empr. 4	Interclube Parq. Resid.	CCDI	Equity	R\$ 23.893.427	100%	100%	0%
Empr. 5	Absoluto Mooca	OAS	Permuta	R\$ 4.750.000	100%*	100%*	0%
Empr. 6	Rossi Montês	Rossi	Permuta	R\$ 4.750.000	100%	100%	2%
Empr. 7	You, Ibirapuera	You	Permuta	R\$ 4.387.404	100%*	100%*	0%
Empr. 8	Apoena	MASB	Equity	R\$ 3.739.111	100%	100%	1%
Empr. 9	Wings	MASB	Equity	R\$ 6.618.220	100%*	100%*	0%
Empr. 10	Magnific Santana	Trisul	Equity	R\$ 6.094.725	100%	100%	0%
Empr. 11	Residencial Di Lucca	PDG	Permuta	R\$ 4.940.000	100%	90%	4%
Empr. 12	Maison Elizabeta	PDG	Permuta	R\$ 6.175.000	100%	86%	24%
Empr. 13	Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	Permuta	R\$ 2.596.667	100%*	100%*	0%
Empr. 14	Orbit São Caetano	Mitre	Permuta	R\$ 3.550.826	100%*	100%*	0%
Empr. 15	The View Anália Franco	PDG	Permuta	R\$ 5.225.000	100%	100%	0%
Empr. 16	Lisse Residence	PDG	Permuta	R\$ 17.100.000	100%	77%	40%
Empr. 17	Passos do Parque	Tibério / Niss	Permuta	R\$ 3.553.006	100%	51%	8%
Empr. 18	Spazio Horto	Econ	Permuta	R\$ 6.650.000	100%*	100%*	0%
Empr. 19	Magnífico Mooca	Eztec	Equity	R\$ 4.148.522	100%	90%	15%
Empr. 20	Wind	Orealizações	Permuta	R\$ 3.800.000	100%	84%	3%
Empr. 21	Rossi Cosmopolitan	Rossi	Permuta	R\$ 6.295.650	100%	100%	0%
Empr. 22	NKSP Paulista	Lucio Eng.	Permuta	R\$ 5.593.600	100%	97%	1%
Empr. 23	Anália Park	Lucio Eng.	Permuta	R\$ 4.995.100	100%	100%	0%

Fonte: Incorporadoras.

Data Base: Dezembro/17

<sup>(2)</sup> R\$ 159.670.261 Médias Ponderadas

100% 95% 100%

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

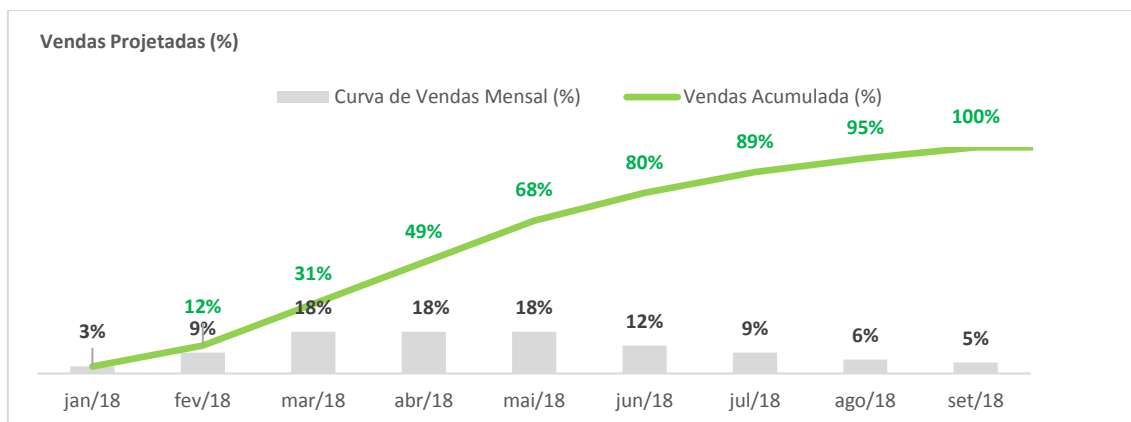
\* Projetos desinvestidos

Considerando as projeções a receber pelo FII, o total de distribuição estimado totalizará R\$ 253,5mm dos quais 75% (R\$ 189,7 milhões) já foram distribuídos

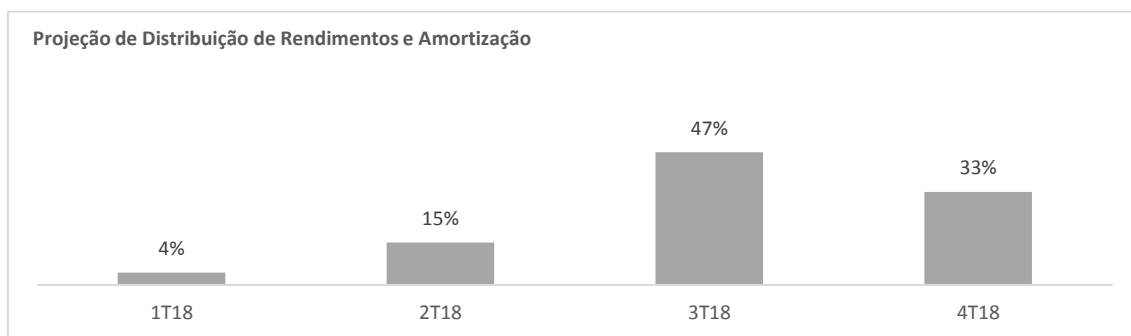
A composição dos R\$ 63,8 milhões projetados a receber pode ser vista na tabela acima, sendo que 92% do fluxo projetado estão concentrados em 5 empreendimentos na cidade de São Paulo.

## Fluxo de caixa projetado

O fluxo projetado a receber pelo FII, tem como grande desafio a realização de vendas das unidades em estoque, contudo o FII tem gestão direta de aproximadamente 83% do volume de unidades em estoque, e tendo como base a curva de vendas do mercado São Paulo, onde está concentrado o estoque do FII, esperamos desenvolver a seguinte curva de vendas:



Com base na projeção da curva de vendas das unidades em estoque, estimamos a distribuição de rendimentos e amortização de cotas do fundo conforme gráfico abaixo:



## Taxa Interna de Retorno Estimada

A taxa interna de retorno – TIR – estimada do FII, líquida de todos os custos e despesas e ponderada pelo tamanho do investimento e pelo prazo de duração de cada um dos Empreendimentos Imobiliários, é de aproximadamente 9,00% <sup>(5)</sup> ao ano, acrescido da variação da inflação. Considerando uma projeção de inflação de 3,83% <sup>(6)</sup> ao ano e os valores já incorridos, a TIR estimada é de 17,00% ao ano em termos nominais.

A TIR calculada leva em consideração (a) os aportes e retiradas dos projetos imobiliários investidos pelo FII, (b) taxa de administração, desempenho, custos da oferta e outras despesas recorrentes relacionadas ao FII, (c) o investimento dos recursos disponíveis no caixa do FII que ainda não foram desembolsados nos projetos imobiliários (aplicações financeiras) e (d) a venda dos recebíveis imobiliários do fundo ao mercado.

<sup>(5)</sup> Performance passada não é garantia de performance futura pois o recebimento de rendimentos e amortização previstos pode variar em função do desenvolvimento dos projetos.

<sup>(6)</sup> Expectativa de mercado para a inflação dos próximos 12 meses .

## Critérios de Elegibilidade

Os 23 Empreendimentos Imobiliários já investidos atendem os critérios de elegibilidade estabelecidos para o FII conforme visualizado na tabela abaixo.

Critérios de Elegibilidade	Métricas	Carteira (23 Empreendimentos)	Enquadramento
Alocação Máxima por Empreendimento Imobiliário	· Máximo de 50% do valor de cada Empreendimento Imobiliário	50%	✓
Diversificação Regional	· Região Sudeste: sem limite de concentração	96%	✓
	· Região Nordeste e Sul: até 50% do Capital Comprometido	4%	✓
	· Região Norte e Centro-Oeste: até 30% do Capital Comprometido	0%	✓
Diversificação dos Empreendimentos Imobiliários	· O maior Empreendimento Imobiliário deverá representar no máximo 25% do Capital Comprometido	19%	✓
	· Os quatro maiores Empreendimentos Imobiliários deverão representar no máximo, em conjunto, 60% do Capital Comprometido.	55%	✓
Diversificação dos Incorporadores	· Até 35% do Capital Comprometido exposto contra um mesmo Incorporador	26%	✓
	· Até 70% do Capital Comprometido contra os três Incorporadores contra os quais o FII detenha maior exposição	70%	✓
Diversificação por estágio dos Empreendimentos Imobiliários	· Até 60% do Capital Comprometido em Empreendimentos Imobiliários em fase de aprovação	0%	✓
	· Até 80% do Capital Comprometido em Empreendimentos Imobiliários em fase pré-lançamento	0%	✓
	· Ao final do Período de Investimento, no mínimo 20% do Capital Comprometido deverá ser destinado a Empreendimentos Imobiliários já lançados	126%	✓
Diversificação dos Empreendimentos Imobiliários por preço unitário	· Os imóveis que se enquadrem no programa Minha Casa Minha Vida, em conjunto com Imóveis que não se enquadrem no Sistema Financeiro de Habitação, poderão representar até 50% do Capital Comprometido	25%	✓
Rentabilidade mínima esperada dos Empreendimentos Imobiliários:	· 16% acrescido da variação do INCC	100%	✓
Diversificação por Empreendimentos Imobiliários sem licenças de construção	· Até 30% do Capital Comprometido	4%	✓
Participação de Fundos RB Capital nas Sociedades Investidas e/ou nos Empreendimentos Imobiliários	· Ao menos 5% do valor correspondente ao investimento total desembolsado	5%	✓

Fonte: RB Capital Asset Management

## Histórico das 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 do FII, na medida em que foram necessários aportes de recursos no FII para (i) realização de investimentos em ativos imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do FII.

A primeira integralização do FII foi realizada pelos Cotistas, à vista, em 27 de setembro de 2010, no montante total de R\$ 38,0 milhões, correspondente a 30% do total das Cotas emitidas pelo FII.

Em dezembro de 2010, foi realizada a segunda integralização de Cotas do FII no montante total de R\$ 30 milhões, fazendo com que o FII passasse a ter aproximadamente 54% das Cotas subscritas pelos Cotistas do FII já integralizadas.

No segundo trimestre de 2011, foi realizada a terceira integralização de Cotas do FII no montante total de R\$ 8,5 milhões, fazendo com que o FII passasse a ter aproximadamente 60% das Cotas subscritas pelos Cotistas do FII já integralizadas.

No quarto trimestre de 2011, foi realizada a quarta integralização de Cotas do FII no montante total de R\$ 25,0 milhões e a quinta integralização de Cotas do FII no montante total de R\$ 15,0 milhões, fazendo com que o FII passasse a ter aproximadamente 89% das Cotas subscritas pelos Cotistas do FII já integralizadas.

No terceiro trimestre de 2012 foi realizada a sexta e última integralização de Cotas do FII no montante total de R\$ 15,6 milhões, fazendo com que o FII passasse 100% das Cotas subscritas pelos Cotistas do FII já integralizadas.

O quadro a seguir resume os montantes já integralizados nas diversas 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
Primeira Integralização	27/09/2010	R\$ 38,0 milhões
Segunda Integralização	27/12/2010	R\$ 30,0 milhões
Terceira Integralização	27/05/2011	R\$ 8,5 milhões
Quarta Integralização	17/11/2011	R\$ 25,1 milhões
Quinta Integralização	14/12/2011	R\$ 15,0 milhões
Sexta Integralização	28/09/2012	R\$ 15,6 milhões
<b>Total das Integralizações</b>	-	<b>R\$ 132,1 milhões</b>

Fonte: RB Capital Asset Management

## Situação Patrimonial do FII

---

Em 31 de dezembro de 2017, o FII possuiu um patrimônio líquido contábil de R\$ 69,1 milhões. O valor patrimonial da Cota era de R\$ 546,30. É importante ressaltar que, pela forma de contabilização estabelecida na legislação brasileira para Fundos de Investimento Imobiliário - FII, o valor patrimonial da Cota pode não capturar fielmente o valor de mercado dos Empreendimentos Imobiliários Investidos.

## Distribuição de Rendimentos e Amortização do FII

Desde o início do FII, foi distribuído aos cotistas a título de distribuição de rendimentos um total de R\$ 94.056.183,28, ou seja, R\$ 743,39 por cota. O quadro abaixo apresenta os rendimentos e amortizações realizadas pelo FII desde o início, e a rentabilidade das cotas calculadas em relação ao seu valor nominal.

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
<b>Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(6)</sup></b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 216,03</b>	<b>R\$ 288,50</b>	<b>R\$ 288,50</b>	<b>R\$ 504,53</b>

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 743,39	R\$ 755,70	<b>R\$ 1.499,09</b>
Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(6)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 216,03	R\$ 288,50	<b>R\$ 504,53</b>
<b>Total</b>	<b>-R\$ 1.044,19</b>	<b>R\$ 959,43</b>	<b>R\$ 1.044,19</b>	<b>R\$ 2.003,62</b>

Fonte: RB Capital Asset Management

Os rendimentos do FII a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do FII, contanto que o FII tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso o FII aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o FII se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme previsto na legislação aplicável.

## Disclaimer

---

*Este material foi elaborado pela RB Capital Asset Management Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido e/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. As informações contidas neste material não constituem publicidade, oferta ou recomendação de investimentos, nem deve servir como base para tomada de quaisquer decisões sobre investimentos. Verifique a tributação aplicável ao investir nas cotas de fundos de investimento imobiliário.*

*Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento. 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). As informações contidas neste material estão de acordo, porém não esgotam e não substituem todas aquelas constantes do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, disponíveis nos websites do Coordenador Líder, da Administradora do Fundo, da CVM e da BM&FBOVESPA.*

## Contatos

---

Em caso de dúvidas ou necessidade de informações específicas a respeito do fundo, seguem abaixo contatos úteis:

Oliveira Trust DTVM S.A

[ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br)

RB Capital Asset Management

[contato@rbcapital.com](mailto:contato@rbcapital.com)

Ouvidoria: 0800-882-2700

A equipe da RB Capital permanece à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

**RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**



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