

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 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 ⁽¹⁾ | Participação no Projeto | Capital Investido R\$M | % Obras | % Vendas | Status Data Entrega |
|--------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|---|-------------------------|------------------------|-------------|------------|-----------------------------|
| 1 | MaxHaus Campo Belo | MaxCasa | São Paulo - SP | Equity | 45% | R\$ 2,1MM | 100% | 99% | Em desinvestimento ago/13 |
| 2 | Altino Residencial Clube | Trisal | 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 | Intercube Parq. Resid. | CCDI | São Paulo - SP | Equity | 25% | R\$ 23,9MM | 100% | 100% | Em desinvestimento nov/12 |
| 5 | Absoluto 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, Ibirapuera | 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 | Trisal | São Paulo - SP | Equity | 33% | R\$ 6,1MM | 100% | 100% | Em desinvestimento dez/14 |
| 11 | Residencial Di Lucca | PDG ⁽²⁾ | São Paulo - SP | Permuta | 29% | R\$ 4,9MM | 100% | 88% | Em desinvestimento jul/15 |
| 12 | Maison Elizabetha | PDG ⁽²⁾ | São Paulo - SP | Permuta | 17% | R\$ 6,2MM | 100% | 83% | 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 ⁽²⁾ | São Paulo - SP | Permuta | 21% | R\$ 5,2MM | 100% | 100% | Em desinvestimento mar/15 |
| 16 | Lisse Residence | PDG (S) | 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 | Etecc | 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 |
| Total | | | | | | R\$ 160MM | 100% | 95% | |

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽¹⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.

Equity: Participação societária em SPE.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ O Capital investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

⁽⁴⁾ 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.

Data Base: Janeiro/2018

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

O Fundo amortizou R\$4,16 por cota e distribuiu R\$ 6,51 por cota a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de Mar/18 aos investidores detentores das cotas no final do dia 29/03/2018. Pagamento em 10/04/2018.

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 |
| 2017 | R\$ 0,00 | R\$ 37,73 | R\$ 55,43 | R\$ 0,00 | R\$ 93,16 |
| jan-18 | R\$ 0,00 | R\$ 2,44 | R\$ 1,58 | R\$ 757,28 | R\$ 4,02 |
| fev-18 | R\$ 0,00 | R\$ 6,77 | R\$ 3,40 | R\$ 760,68 | R\$ 10,17 |
| mar-18 | R\$ 0,00 | R\$ 6,51 | R\$ 4,16 | R\$ 764,83 | R\$ 10,67 |
| Fluxo Proj. (Esperado)⁽⁶⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 199,58 | R\$ 279,36 | R\$ 279,36 | R\$ 478,94 |

| | Integralização | Rendimentos | Amort. Princ. | Total |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Realizado | -R\$ 1.044,19 | R\$ 759,12 | R\$ 764,83 | R\$ 1.523,95 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽⁶⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 199,58 | R\$ 279,36 | R\$ 478,94 |
| Total | -R\$ 1.044,19 | R\$ 958,69 | R\$ 1.044,19 | R\$ 2.002,89 |

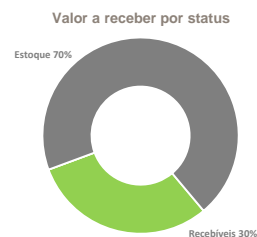
Inflação projetada para o período remanescente: 3,71% a.a.

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽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 28/02/2018 o FII encerrou o período com total de 100 unidades vendidas ou 42,4% das 236 recebidas dos projetos investidos com a PDG. O VSO (vendas sobre oferta) médio mensal sobre o estoque total é de 6,2%.

Características do Fundo

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Data de início | Set-10 |
| Patrimônio Líquido 29/03/2018 | R\$ 66.091.128,40 |
| Quantidade de Cotas | 126.523 |
| Valor Patrimonial por cota | R\$ 522,36 |
| Valor de Emissão da Cota | R\$ 1.000,00 |
| Ticker | RBDS11 |
| Aplicação | Fechado |
| Resgate | Fechado |
| Taxa de Administração | 1,5% a.a. |
| Taxa de Performance | 20% do que exceder Inflação + 8% a.a. |
| Público Alvo | Investidor Qualificado |
| Classificação | Investimento Imobiliário |
| Administrador | Oliveira Trust DTM S.A. |
| Gestor | RB Capital Asset Management Ltda. |

Contatos

Oliveira Trust DTM S.A.
RB Capital Asset Management
Ouvidoria - 0800-882-2700

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
r@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 Pautadas em suas próprias conclusões. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA DE PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE: DÍGITOS 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 LECTURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

