

RB Capital Desenvolvimento Residencial II – Fundo de Investimento Imobiliário

Desenvolvimento Imobiliário - Cota Única (RBDS11)

Jul-2016

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 de 5 anos de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em (i) permutas físicas e financeiras de projetos residenciais; e (ii) adquirir participações societárias em SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil, e que 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.

Fluxo Financeiro / Cota (R\$)

O fluxo abaixo representa o histórico de pagamentos realizados dos rendimentos e amortizações do Fundo, bem como o volume PROJETADO dos rendimentos e amortizações PREVISTAS, considerando as seguintes premissas:

Período remanescente:		5 Meses			
Inflação projetada para o período remanescente:		6,40% a.a.			
ANO	Integração	Rendimentos	Amort.	Amort. Acum.	Rend + Amort
2010	RS 537,13	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00
2011	RS 384,15	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00
2012	RS 122,92	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00	RS 0,00
2013	RS 0,00	RS 196,01	RS 0,00	RS 0,00	RS 196,01
2014	RS 0,00	RS 294,24	RS 238,89	RS 0,00	RS 533,13
jan-15	RS 0,00	RS 1,62	RS 30,78	RS 269,68	RS 32,41
fev-15	RS 0,00	RS 31,61	RS 31,61	RS 301,29	RS 63,23
mar-15	RS 0,00	RS 17,39	RS 26,08	RS 327,37	RS 43,47
abr-15	RS 0,00	RS 38,57	RS 57,86	RS 385,23	RS 96,43
mai-15	RS 0,00	RS 15,08	RS 22,62	RS 407,85	RS 37,70
jun-15	RS 0,00	RS 16,83	RS 39,28	RS 447,13	RS 56,12
jul-15	RS 0,00	RS 9,48	RS 22,13	RS 469,26	RS 31,61
ago-15	RS 0,00	RS 14,23	RS 33,20	RS 502,46	RS 47,42
set-15	RS 0,00	RS 4,74	RS 11,07	RS 513,52	RS 15,81
out-15	RS 0,00	RS 4,27	RS 9,96	RS 523,48	RS 14,23
nov-15	RS 0,00	RS 4,74	RS 11,07	RS 534,55	RS 15,81
dez-15	RS 0,00	RS 3,08	RS 7,19	RS 541,74	RS 10,27
jan-16	RS 0,00	RS 9,48	RS 22,13	RS 563,87	RS 31,61
fev-16	RS 0,00	RS 4,98	RS 11,62	RS 575,49	RS 16,60
mar-16	RS 0,00	RS 10,43	RS 24,34	RS 599,83	RS 34,78
abr-16	RS 0,00	RS 9,01	RS 21,02	RS 620,85	RS 30,03
mai-16	RS 0,00	RS 4,11	RS 16,44	RS 637,29	RS 20,55
jun-16	RS 0,00	RS 5,37	RS 21,50	RS 658,79	RS 26,87
jul-16	RS 0,00	RS 3,95	RS 15,81	RS 674,60	RS 19,76
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾	RS 0,00	RS 332,92	RS 369,59	RS 369,59	RS 702,52

	Integração	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	RS 1.044,19	RS 699,25	RS 674,60	RS 1.373,84 ⁽²⁾
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾	RS 0,00	RS 332,92	RS 369,59	RS 702,52
Total	RS 1.044,19	RS 1.032,17	RS 1.044,19	RS 2.076,36

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽¹⁾ O recebimento dos rendimentos e amortizações previstos pode variar significativamente em função do desenvolvimento dos projetos.

⁽²⁾ O valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 309,89 por cota.

Obs: Para maiores informações de dados históricos, verificar no relatório trimestral disponível no site da BMF&Fbovespa e/ou no site da RB Capital AM.

O fluxo projetado acima considera um recebível de aproximadamente R\$ 3 milhões, equivalente a R\$ 23,71/cota, decorrente de condenação da BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. ao pagamento de indenizações e multas contratuais em favor da SPE investida pelo Fundo (Empr. 4), em função da paralisação da obra pela referida construtora, no total de aproximadamente R\$ 24 Milhões, dos quais R\$ 3 milhões representam a participação do Fundo no referido empreendimento. Cumpre esclarecer, ainda, que, depois de decorrido o prazo de recurso da decisão arbitral eventual pedido de anulação da sentença arbitral, foi proposta Ação de Execução de Sentença contra a BKO.

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 que o período de investimentos encerrou-se em Set/2013, não haverá mais Chamadas de Capital.

Integração	Data	Valor da Integração	Quantidade de Cotas
Primeira Integração	27/09/2010	R\$380 milhões	37.957
Segunda Integração	27/12/2010	R\$530 milhões	29.795
Terceira Integração	27/05/2011	R\$8,5 milhões	8.225
Quarta Integração	17/11/2011	R\$25,1 milhões	23.521
Quinta Integração	14/12/2011	R\$15,0 milhões	13.863
Sexta Integração	28/09/2012	R\$15,6 milhões	13.432
Total das Integrações	-	R\$1.044,19 milhões ⁽¹⁾	126.523

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽¹⁾ As integrações ocorridas após a data da distribuição primária de cotas foram corrigidas pela variação do INCC no período.

Carteira de Ativos

Projeto	Localização	Participação no Projeto	Participação no FII (% do Capital Comprometido)	Modalidade de Investimento ⁽¹⁾
Empr. 1	São Paulo - SP	45%	5%	Equity
Empr. 2	Osasco - SP	30%	1%	Equity
Empr. 3	São Paulo - SP	31%	13%	Permuta
Empr. 4	São Paulo - SP	25%	15%	Equity
Empr. 5	São Paulo - SP	15%	3%	Permuta
Empr. 6	São José dos Campos - SP	9%	3%	Permuta
Empr. 7	São Paulo - SP	15%	3%	Permuta
Empr. 8	Belo Horizonte - MG	50%	2%	Equity
Empr. 9	Belo Horizonte - MG	50%	4%	Equity
Empr. 10	São Paulo - SP	33%	4%	Equity
Empr. 11	São Paulo - SP	29%	3%	Permuta
Empr. 12	São Paulo - SP	17%	4%	Permuta
Empr. 13	São José dos Campos - SP	26%	2%	Permuta
Empr. 14	São Caetano - SP	18%	2%	Permuta
Empr. 15	São Paulo - SP	21%	3%	Permuta
Empr. 16	São Paulo - SP	26%	11%	Permuta
Empr. 17	São Paulo - SP	12%	2%	Permuta
Empr. 18	São Paulo - SP	18%	4%	Permuta
Empr. 19	São Paulo - SP	25%	3%	Equity
Empr. 20	Rio de Janeiro - RJ	8%	2%	Permuta
Empr. 21	Curitiba - PR	26%	4%	Permuta
Empr. 22	São Paulo - SP	12%	4%	Permuta
Empr. 23	São Paulo - SP	20%	3%	Permuta
Total			100%	

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽¹⁾ Permuta: Permutas físicas e financeiras de projetos residenciais. Equity: Participação societária em SPE's.

Contatos

Citibank DTMV
RB Capital Asset Management

citi.administracao@citi.com
contato@rbcapital.com

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES DE INVESTIDORES QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INSTRUMENTO DE DESTINAÇÃO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA DE PUBLICIDADE, VERIFIQUE A TITULAÇÃO APLICÁVEL. ENTENDE-SE QUE O PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDO 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 E 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 DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

Ouidoria - 0800-882-2700

Distribuição de Rendimentos - Jul/2016

O Fundo irá distribuir R\$ 3,95/cota a título de rendimentos e R\$ 15,81/cota a título de amortização referentes ao mês de Julho/16 aos investidores detentores das cotas no final do dia 29/07/2016. Pagamento em 09/08/2016.

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.

Características do Projeto

Os projetos representados pelos números 17 e 19, cujos fluxos de caixa originalmente projetados eram condizentes com o prazo de duração previsto no Regulamento do Fundo, sofreram atrasos no lançamento em função da demora na aprovação dos projetos perante a Prefeitura. Por esse motivo, existe a possibilidade de pequena parcela da receita do fluxo total projetado para o Fundo ser recebida após a data de encerramento prevista no Regulamento do Fundo. Caso tal fato se revele realidade, oportunamente definiremos a estratégia do Fundo para antecipação de tais recebimentos.

Projeto	Status	VGW do Projeto ⁽¹⁾	Data de Lançamento	Data Prevista de Entrega
Empr. 1	Concluído	R\$ 39.606.700,00	fev-11	ago-13
Empr. 2	Concluído	R\$ 49.279.410,91	ago-11	jun-14
Empr. 3	Concluído	R\$ 123.969.112,96	nov-10	nov-13
Empr. 4	Concluído	R\$ 167.520.000,00	jan-08	nov-12
Empr. 5	Concluído	R\$ 65.439.000,00	jun-11	mai-14
Empr. 6	Concluído	R\$ 98.139.410,60	mar-11	jan-14
Empr. 7	Concluído	R\$ 45.600.000,00	nov-11	set-14
Empr. 8	Concluído	R\$ 105.150.311,90	out-10	jun-14
Empr. 9	Concluído	R\$ 62.847.889,35	nov-09	mai-13
Empr. 10	Concluído	R\$ 57.599.488,00	mai-12	dez-14
Empr. 11	Concluído	R\$ 28.285.780,00	mar-12	jul-15
Empr. 12	Concluído	R\$ 61.334.652,00	mar-12	jul-15
Empr. 13	Desinvestido	R\$ 65.966.264,00	-	-
Empr. 14	Concluído	R\$ 45.241.730,00	nov-11	out-14
Empr. 15	Concluído	R\$ 33.034.320,00	ago-12	mar-15
Empr. 16	Concluído	R\$ 142.477.864,96	jul-12	set-15
Empr. 17	Em Construção	R\$ 55.086.554,12	mar-14	dez-16
Empr. 18	Desinvestido	R\$ 68.914.956,00	-	-
Empr. 19	Em Construção	R\$ 70.520.000,00	mai-14	set-17
Empr. 20	Concluído	R\$ 84.864.000,00	abr-13	dez-15
Empr. 21	Concluído	R\$ 66.068.526,47	jul-11	nov-14
Empr. 22	Concluído	R\$ 90.454.285,61	dez-11	nov-14
Empr. 23	Concluído	R\$ 44.244.973,03	dez-11	nov-14

Fonte: Incorporadoras.

⁽¹⁾ VGW inicial do projeto.

Projeto	Capital Comprometido ⁽¹⁾	Capital Desembolsado	% Obras	% Vendas
Empr. 1	R\$ 7.159.003,42	R\$ 7.159.003,42	100%	88%
Empr. 2	R\$ 2.280.000,00	R\$ 2.280.000,00	100%	99%
Empr. 3	R\$ 21.375.000,00	R\$ 21.375.000,00	100%	98%
Empr. 4	R\$ 23.893.427,43	R\$ 23.893.427,43	100%	99%
Empr. 5	R\$ 4.750.000,00	R\$ 4.750.000,00	100%	99%
Empr. 6	R\$ 4.750.000,00	R\$ 4.750.000,00	100%	100%
Empr. 7	R\$ 4.387.404,00	R\$ 4.387.404,00	100%	100%
Empr. 8	R\$ 3.739.110,70	R\$ 3.739.110,70	100%	100%
Empr. 9	R\$ 6.618.220,04	R\$ 6.618.220,04	100%	100%
Empr. 10	R\$ 6.094.725,00	R\$ 6.094.725,00	100%	100%
Empr. 11	R\$ 4.940.000,00	R\$ 4.940.000,00	100%	95%
Empr. 12	R\$ 6.175.000,00	R\$ 6.175.000,00	100%	76%
Empr. 13	R\$ 2.596.666,67	R\$ 2.596.666,67	-	-
Empr. 14	R\$ 3.550.826,40	R\$ 3.550.826,40	100%	100%
Empr. 15	R\$ 5.225.000,00	R\$ 5.225.000,00	100%	100%
Empr. 16	R\$ 17.100.000,00	R\$ 17.100.000,00	100%	83%
Empr. 17	R\$ 3.553.005,70	R\$ 3.553.005,70	80%	44%
Empr. 18	R\$ 6.650.000,00	R\$ 6.650.000,00	-	-
Empr. 19	R\$ 4.148.521,80	R\$ 4.148.521,80	64%	95%
Empr. 20	R\$ 3.800.000,00	R\$ 3.800.000,00	100%	78%
Empr. 21	R\$ 6.295.650,00	R\$ 6.295.650,00	100%	100%
Empr. 22	R\$ 5.593.600,00	R\$ 5.593.600,00	100%	92%
Empr. 23	R\$ 4.995.100,00	R\$ 4.995.100,00	100%	93%
Total	R\$ 159.670.261,16⁽²⁾	R\$ 159.670.261,16	Médias Ponderadas	95%

Fonte: Incorporadoras.

⁽¹⁾ Refere-se ao valor originalmente investido no projeto, sendo que parte já foi retornado ao fundo.

⁽²⁾ Esse montante é superior ao valor total das integrações (chamadas de capital) em função de reinvestimentos, conforme previsto no regulamento.

Informações

Data de início	Set-10
Patrimônio Líquido Atual	R\$ 85.562.853,49
Quantidade de Cotas	126.523
Valor Patrimonial por cota	R\$ 676,26
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	Citibank DTMV S.A.
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.