

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

CNPJ 11.945.604/0001-27
Código ISIN nº BRRBDSCTF006
Código de Negociação na B3 - “RBDS11”

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de administrador (“Administrador”), e **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.945.604/0001-27, realizarão Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas no dia **18 de outubro de 2018, às 15:00h, na Rua Joaquim Floriano, 1.052, sala 132/13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP**, e irão propor a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2019, tendo em vista a necessidade de readequação do prazo de recebimento da venda dos empreendimentos imobiliários e carteira de recebíveis.

Para uma maior compreensão dos cotistas sobre a necessidade da postergação do prazo do Fundo, segue anexo material elaborado pelo Gestor do Fundo que fundamenta tal necessidade.

Sendo o que nos cumpria, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2018.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.



RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FII (RBDS11)

SETEMBRO 2018

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Fluxo de Caixa Projetado

4 ANEXO: Portfólio

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Fluxo de Caixa Projetado

4 ANEXO: Portfólio

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.

Nos últimos dois anos o fundo vem superando os efeitos da recessão sem precedentes que o país enfrentou, acarretando na deterioração de diversas empresas atuantes no setor, sendo uma delas a PDG, em recuperação judicial, uma companhia que já foi a maior empresa do país neste setor de atuação, onde o fundo detinha uma parcela significativa dos investimentos realizados.

Diante deste cenário através da gestão ativa do fundo RBDS11, os investimentos realizados nas empresas que apresentavam dificuldades financeiras, foram reestruturados para o recebimentos em unidades através de dação de pagamento, estratégia utilizada para mitigar os diversos riscos que poderiam afetar os investimentos realizados pelo fundo

Sobre as unidades recebidas pelo Fundo com gestão direta, ainda em 2018 estima-se concluir a venda de 100% das unidades livres e 75% das unidades que detinham a necessidade da realização de distrato. Em resumo o fundo deve finalizar o ano com 91% de vendas para as unidades recebidas nas reestruturações, estimando no total das operações atingir 98% de vendas realizadas.

O quadro ao lado ilustra as principais características e histórico recente do fundo*:

Início do Fundo	Setembro de 2010
Número de Projetos Analisados:	+ de 200
Total de Distribuição até set/18:	R\$206.3 milhões
Total de Distribuição esperada até dez/18:	R\$230.5 milhões
Total de Distribuição esperada Fundo:	R\$251.8 milhões
Número de Projetos Investidos:	23
VGV Lançamento:	R\$ 1.67 bilhão
Número de Unidades:	5.136
% Médio de Unidades Vendidas:	98%
% Médio de Obras Concluídas:	100%
Número Incorporadores:	15

(*): até 31/08/2018

COMENTÁRIO DO GESTOR

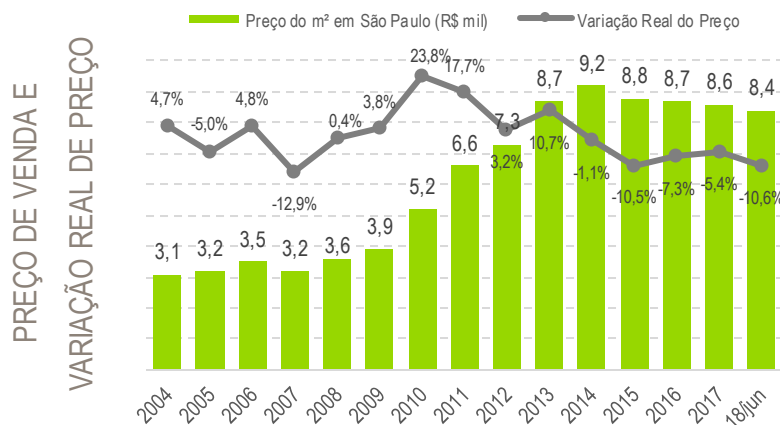
Visão Geral do Mercado Imobiliário

O cenário econômico no Brasil ainda se mantém bastante desafiador para a economia real, o que inclui o mercado residencial. Apesar da recuperação da economia de um modo geral, alguns pontos limitaram uma retomada mais forte de lançamentos e vendas nos últimos 12 meses, conforme descrito abaixo.

Após o início de 2018 promissor, o aumento das incertezas por conta das eleições presidenciais e deterioração do cenário internacional, acabaram por reduzir a confiança dos empresários e consumidores. Nestas condições, constatou-se redução relevante do crescimento da economia, conforme as leituras prévias do PIB, o qual iniciou 2018 com expectativa de crescimento de 3% e deve encerrar em apenas 1%. Ainda, eventos extraordinários como a copa do mundo e a greve dos caminhoneiros impulsionaram a paralisação da economia real. Tais pontos foram responsáveis, parcialmente, pela frustração de nossa expectativa de vendas.

Adicionalmente, mesmo com a redução da taxa Selic para o menor nível histórico, o repasse de tal redução para o financiamento imobiliário por parte dos bancos não ocorreu de modo instantâneo, como esperado principais agentes do mercado. Contudo, com a retomada da captação da poupança e elevação dos limites do SFH, entende-se que a disponibilidade desta linha de crédito deve impulsionar as vendas em momento pós eleição.

Por fim, outro ponto de extrema importância para o mercado foi a questão dos distratos. Esta indefinição foi muito discutida no âmbito legislativo, mas ainda não chegou-se a um denominador comum que pudesse ser transformado em projeto de lei. Com a aprovação na Câmara dos Deputados, acreditamos que a aprovação no Senado deve acontecer no curto prazo e o novo entendimento sobre o tópico passará a balizar o segmento residencial como um todo, recuperando o apetite dos developers para novos empreendimentos.



COMENTÁRIO DO GESTOR

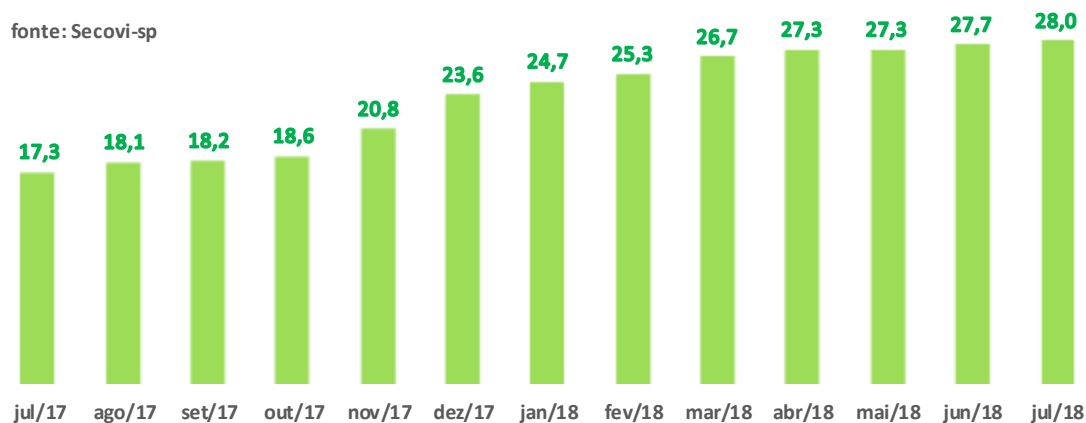
Visão Geral do Mercado Imobiliário

Mercado

A Pesquisa do Mercado imobiliário, realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou que no acumulado de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018), foram vendidas 28.046 unidades, um aumento de 62,4% em comparação ao período de agosto de 2016 a julho de 2017, quando as vendas totalizaram 17.274 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulado 12 meses)

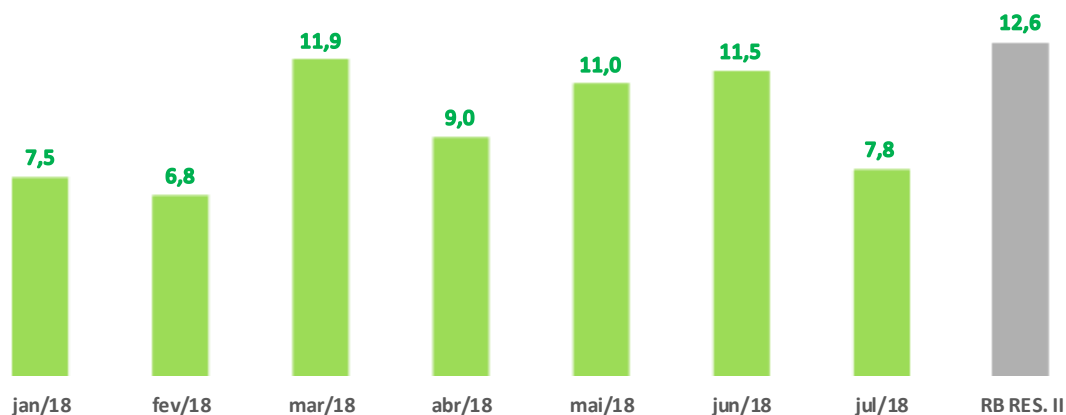
fonte: Secovi-sp



Venda de unidades (VSO):

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 7,8% em julho, demonstrando redução em relação ao VSO do mês anterior, de 11,5%, o VSO de 12 meses (agosto de 2017 a julho de 2018) ficou em 52,8%, representando estabilidade em relação aos 52,9% do período imediatamente anterior (julho de 2017 a junho de 2018).

VSO MÉDIO MENSAL / 2018 (em %)



Vendas unidades & Operações Eztec e Tibério/NISS :

Vendas Unidades – (70% do fluxo a distribuir)

O fundo tem como expectativa concluir até dezembro/2018 as vendas das unidades livres, recebidas principalmente pela reestruturação da operação com PDG, do universo total de unidades geridas diretamente pelo fundo (244 unidades no total), ainda ficaram pendentes para venda 20 unidades que devem ser comercializadas até o final do 1º trimestre/2019. Estas unidades fazem parte das 84 unidades recebidas, que necessitavam ser distratadas e posteriormente comercializadas, e atualmente em fase final para conclusão do distrato judicial.

Operações Eztec e Tibério/NISS – (30% do fluxo a distribuir)

O projeto desenvolvido em parceria com Eztec, conforme informando nas laminas mensais teve o habite-se ao final do ano 2017. Ao longo do 2º trimestre de 2018 foi realizada a quitação do financiamento a produção e no 3º trimestre de 2018 iniciaram as distribuições de resultado do projeto. Entretanto a projeção para conclusão das distribuições foi alongada devida necessidade de realização de distratos de aproximadamente 12% da carteira, o que deve elevará o estoque do projeto para 22%.

Para o projeto com Tibério/NISS a dificuldade encontra-se na evolução das vendas, pois o produto encontra forte concorrência com revenda de unidades prontas na região, o que vem prolongando a curva de vendas e a liquidação do projeto com projeção para o ano de 2019

Em ambas operações/investimentos o gestor esta em tratativas com os parceiros nos projetos para venda da participação do Fundo.

Assim conforme as demonstrações a seguir, poderá ser constatado que os principais fatores de risco, onde todos os projetos investidos pelo fundo estão com 100% das obras concluídas e a média de vendas consolidado (gestão direta e indireta) está 98%, com estoque remanescente concentrado em apenas 4 empreendimentos, que representam 87% do fluxo projetado a receber do FII.

Em nossa visão, as alternativas encontradas para liquidação das operações apresentaram nesse momento condições não interessantes considerando o risco / tempo de liquidação para o atual estágio do fluxo das operações. Neste cenário seguindo uma estratégia para preservar o fluxo futuro das distribuição e mantendo um resultado líquido bastante satisfatório aos investidores do fundo, seguem as recomendações abaixo:

Novas projeções para o FII:

- (i) Alteração do prazo de liquidação do fundo de dez/18 para dez/19
- (ii) Redução de 20% da taxa de administração do fundo, de 1,5%a.a. para 1,3% 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 42% para o Gestor
- (iii) Com tais premissas, a projeção é para o fundo obter uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 16,0% a.a.* ou aproximadamente 8,0%a.a. acrescido do INCC

Este material visa, portanto, entregar aos cotistas do RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FII (RBDS11) um pouco sobre o desempenho e resultados obtidos pelo fundo, desde a sua constituição até 31/12/2018, bem como o desenvolvimento de cada um dos projetos investidos.

(*): considerando uma projeção de inflação de 3,71% ao ano pelo prazo remanescente do fundo;

- 1 Comentário do gestor
- 2 Carteira de investimentos do FII**

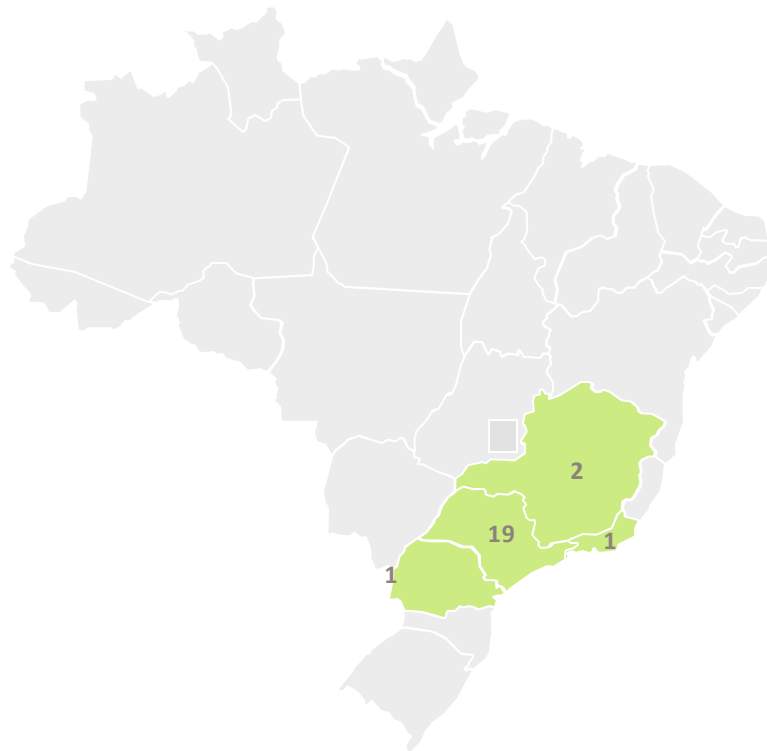
- 3 Fluxo de Caixa Projetado

- 4 ANEXO: Portfólio

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FII

Resumo

Distribuição Geográfica



Total Investido/Reinvestido: R\$ 159,7 mm

Total Capitalizado: R\$ 132,1 mm

Total Realizado : R\$ 206,3 mm

Total Projetado : R\$ 45,2 mm

Multiplo de Caixa: 1,90 x

Projeto	Incorporador	Perfil de Investimento	Capital Investido ⁽¹⁾	% Obras	% Vendas	% Participação Fluxo
MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	Equity	R\$ 7.159.003	100%	99%	0,4%
Altino Residencial Clube	Trisul	Equity	R\$ 2.280.000	100%	100%	0,0%
DNA Pinheiros	Lucio Eng.	Permuta	R\$ 21.375.000	100%	100%	1,1%
Interclube Parq. Resid.	CCDI	Equity	R\$ 23.893.427	100%	100%	0,0%
Absoluto Mooca	OAS	Permuta	R\$ 4.750.000	100%	100%	0,0%
Rossi Montês	Rossi	Permuta	R\$ 4.750.000	100%	100%	2,4%
You, Ibirapuera	You	Permuta	R\$ 4.387.404	100%	100%	0,0%
Apoena	MASB	Equity	R\$ 3.739.111	100%	100%	0,0%
Wings	MASB	Equity	R\$ 6.618.220	100%	100%	0,0%
Magnific Santana	Trisul	Equity	R\$ 6.094.725	100%	100%	0,0%
Residencial Di Lucca	PDG	Permuta	R\$ 4.940.000	100%	92%	5,4%
Maison Elizabeta	PDG	Permuta	R\$ 6.175.000	100%	92%	22,8%
Rossi Mais Mantiqueira	Rossi	Permuta	R\$ 2.596.667	100%	100%	0,0%
Orbit São Caetano	Mitre	Permuta	R\$ 3.550.826	100%	100%	0,0%
The View Anália Franco	PDG	Permuta	R\$ 5.225.000	100%	100%	0,0%
Lisse Residence	PDG	Permuta	R\$ 17.100.000	100%	92%	30,5%
Passos do Parque	Tibério / Niss	Permuta	R\$ 3.553.006	100%	60%	9,3%
Spazio Horto	Econ	Permuta	R\$ 6.650.000	100%	100%	0,0%
Magnífico Mooca	Eztec	Equity	R\$ 4.148.522	100%	90%	23,8%
Wind	Orealizações	Permuta	R\$ 3.800.000	100%	84%	2,4%
Rossi Cosmopolitan	Rossi	Permuta	R\$ 6.295.650	100%	100%	0,0%
NKSP Paulista	Lucio Eng.	Permuta	R\$ 5.593.600	100%	100%	1,5%
Anália Park	Lucio Eng.	Permuta	R\$ 4.995.100	100%	100%	0,3%

Fonte: Incorporadoras.

Data Base: Agosto/18

⁽¹⁾ 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.

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

* Projetos desinvestidos

R\$ 159.670.261

Médias Ponderadas

100%

98%

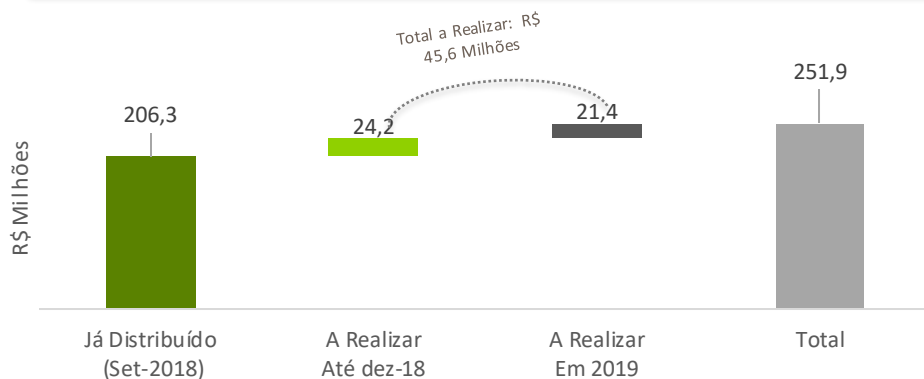
100%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FII

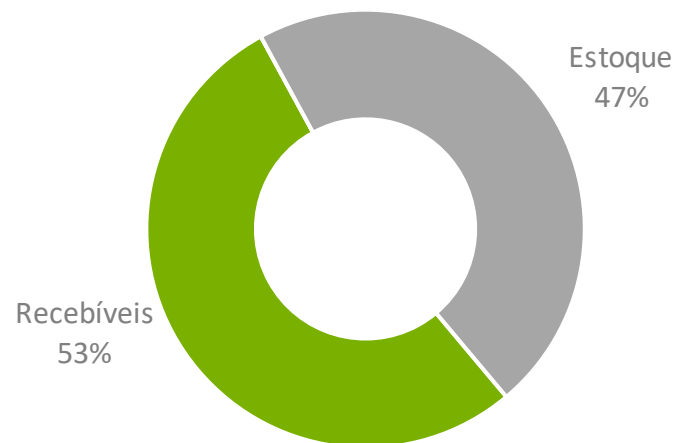
Fluxo recebido x a receber

- Considerando a projeções a receber pelo FII, o total de distribuição estimado totalizará R\$ 251,8mm dos quais 82% (R\$ 206,3 milhões) já foram distribuídos
- A composição dos R\$ 45,6 milhões projetados e a receber podem ser vistos no gráfico abaixo, **destacando que 53% das receitas projetadas já estão em carteira**, e devem ser distribuída até o final do ano 2018

Composição da Distribuição Rendimentos + Principal



Breakdown a Realizar



Rentabilidade Realizada e Projetada (% a.a.)

Período	TIR Nominal ⁽¹⁾	TIR Real (+ INCC)	% CDI Eq GrossUp ^{(2) (3)}	% CDI Eq ⁽³⁾
Realizado (até 31/08/18)	12,05%	4,50%	142,35%	121,00%
+ Projeção (2019)	16,00%	8,00%	180,58%	153,50%

(1) considerando uma projeção de inflação de 3,71% ao ano pelo prazo remanescente do fundo; (2) considerando um gross up de 15%; (3) comparação da rentabilidade do Fundo com o CDI meramente como uma referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance.

1 Comentário do gestor

2 Carteira de investimentos do FII

3 Fluxo de Caixa Projetado

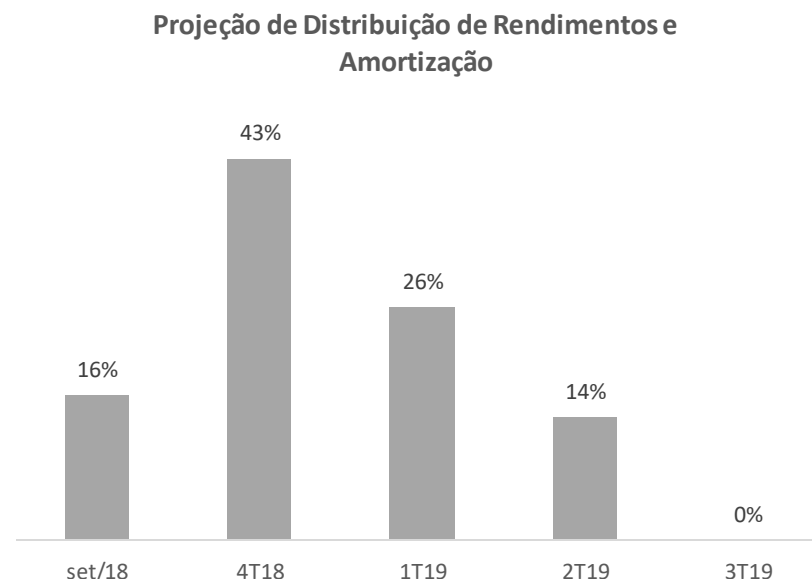
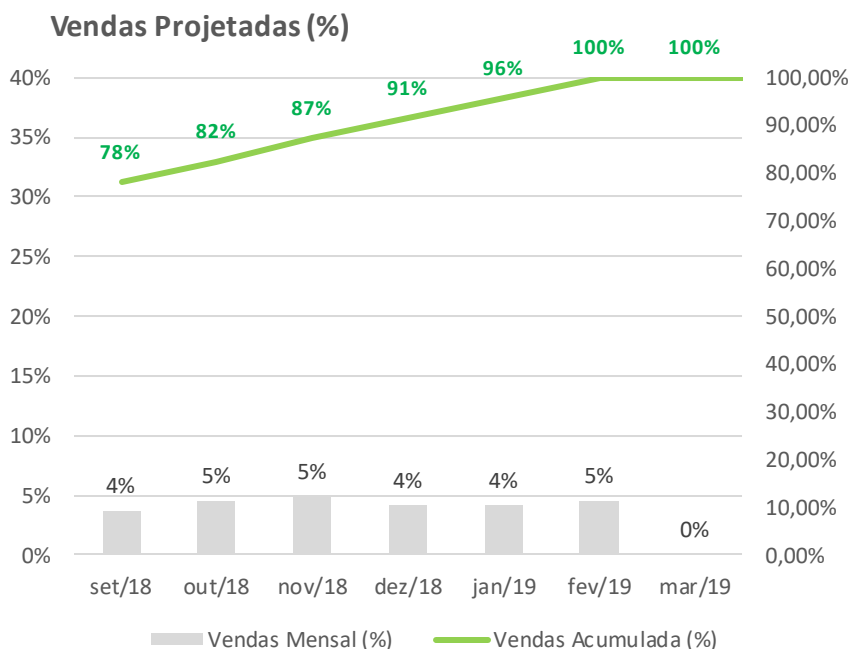
4 ANEXO: Portfólio

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Projeção de Vendas Acumulada

O FII detém 78% de vendas realizadas, para as unidades sob gestão direta e deve atingir 91% de vendas até o dez/18, restando apenas as unidades oriundas do processo de distrato, as quais devem ser comercializadas no 1º trimestre/2019.

Com base na projeção da curva de vendas das unidades em estoque e liquidação das operações junto Eztec e Tibério/NISS, estimamos a distribuição de rendimentos e amortização de cotas do fundo conforme gráfico abaixo:



- 1 Comentário do gestor
- 2 Carteira de investimentos do FII
- 3 Fluxo de Caixa Projetado
- 4 ANEXO: Portfólio Remanescente do FII**

PROJETO 11 - INCORPORADOR: PDG (1)

Localização: Jabaquara, São Paulo - SP

Torres: 1

Unidades: 84

VGv de Lançamento: R\$ 28,3 milhões

Tipologia: 2 dormitórios

Participação do FII no Projeto: 29%

Capital Comprometido: R\$ 4,9 milhões

Capital desembolsado até o momento: R\$ 4,9 milhões

Estágio do Projeto: Concluído

Data do Lançamento: mar/12

Data do Habite-se: jul/15

Percentual de Obras Executadas: 100%

Percentual de Vendas Realizadas: 92%



Foto do Empreendimento



Foto da Fachada

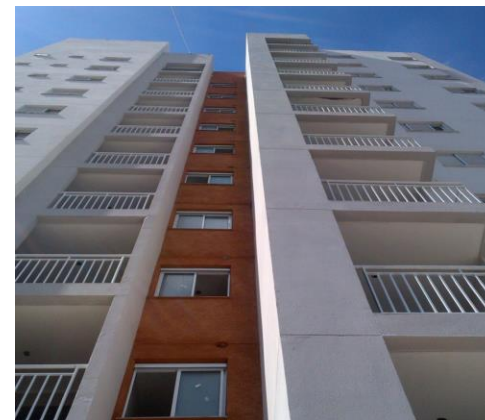


Foto da Fachada

(1) Os estoques para os projetos da PDG representam apenas o volume referente às unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadoras

PROJETO 12 - INCORPORADOR: PDG (1)

Localização:	Jardim Bom Tempo, Taboão da Serra - SP
Torres:	2
Unidades:	212
VGV de Lançamento:	R\$ 61,3 milhões
Tipologia:	2 e 3 dormitórios
Participação do FII no Projeto:	17%
Capital Comprometido:	R\$ 6,2 milhões
Capital desembolsado até o momento:	R\$ 6,2 milhões
Estágio do Projeto:	Concluído
Data do Lançamento:	mar/12
Data do Habite-se:	jul/15
Percentual de Obras Executadas:	100%
Percentual de Vendas Realizadas:	92%



Foto do Empreendimento



Foto do Empreendimento



Foto do Empreendimento

(1) Os estoques para os projetos da PDG representam apenas o volume referente às unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadoras

PROJETO 16 - INCORPORADOR: PDG (1)

Localização: Vila Ema, São Paulo - SP

Torres: 4

Unidades: 400

VGv de Lançamento: R\$ 142,5 milhões

Tipologia: 2 dormitórios

Participação do FII no Projeto: 26%

Capital Comprometido: R\$ 17,1 milhões

Capital desembolsado até o momento: R\$ 17,1 milhões

Estágio do Projeto: Concluído

Data do Lançamento: jul/12

Data do Habite-se: set/15

Percentual de Obras Executadas: 100%

Percentual de Vendas Realizadas: 92%



Foto do Empreendimento



Foto da Fachada



Foto do Empreendimento

(1) Os estoques para os projetos da PDG representam apenas o volume referente às unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadoras

PROJETO 17 - INCORPORADOR: TIBÉRIO

Localização: Tatuapé, São Paulo - SP

Torres: 1

Unidades: 136

VGv de Lançamento: R\$ 55,1 milhões

Tipologia: 2 e 3 dormitórios

Participação do FII no Projeto: 12%

Capital Comprometido: R\$ 3,6 milhões

Capital desembolsado até o momento: R\$ 3,6 milhões

Estágio do Projeto: Concluído

Data do Lançamento: mar/14

Data do Habite-se: dez/16

Percentual de Obras Executadas: 100%

Percentual de Vendas Realizadas: 60%



Foto da Fachada

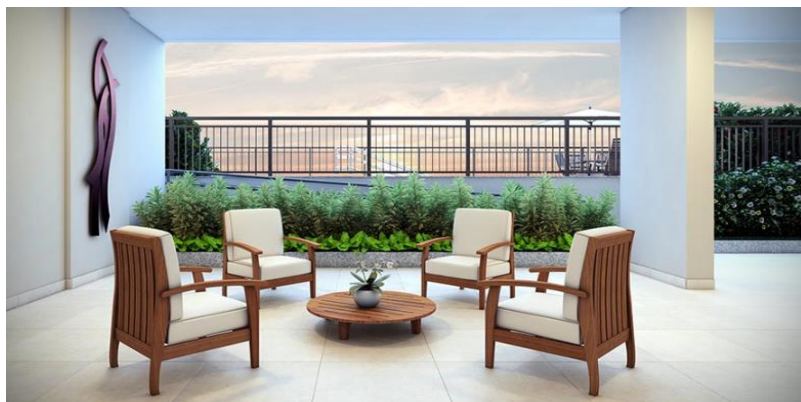


Foto do Empreendimento



Foto do Empreendimento

PROJETO 20 - INCORPORADOR: OR

Localização:	Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ
Torres:	4
Unidades:	260
VGv de Lançamento:	R\$ 84,9 milhões
Tipologia:	2 e 3 dormitórios
Participação do FII no Projeto:	8%
Capital Comprometido:	R\$ 3,8 milhões
Capital desembolsado até o momento:	R\$ 3,8 milhões
Estágio do Projeto:	Concluído
Data do Lançamento:	abr/13
Data do Habite-se:	dez/15
Percentual de Obras Executadas:	100%
Percentual de Vendas Realizadas:	84%



Foto do Empreendimento



Foto do Empreendimento



Foto do Empreendimento

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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440 / 11º Andar, Itaim Bibi
04538-132 - Sao Paulo - SP - Brasil
T +55 (11) 3127 2856

rbcapitalam.com
ri@rbcapitalam.com