

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II  
Fundo De Investimento Imobiliário - FII  
CNPJ nº 11.945.604/0001-27  
(Administrado pela Administrado pela  
Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 36.113.876/0001-91)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao  
Exercício Findo em 30 de Junho de 2018 e  
Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Administradora e aos Cotistas do  
RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) (Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2018 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. São eles:

#### **a) Realização do saldo de estoques de imóveis**

Os imóveis estão demonstrados ao custo, o qual não excede o seu valor líquido realizável. Os imóveis a comercializar são refletidos nas demonstrações financeiras pelo menor valor entre o custo histórico e o valor estimado de venda das unidades imobiliárias, e caso o valor estimado de venda das unidades imobiliárias seja menor que o custo histórico, respectiva provisão é registrada. Tendo em vista o cenário econômico, as incertezas em relação às estimativas efetuadas, ao grau de julgamento exercido pela Administração para a identificação do valor estimado de venda das unidades imobiliárias, e a relevância dos saldos, tais assuntos foram foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido (“DTTL”), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada “Deloitte Global”) não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

A Administração revisa periodicamente as estimativas de realização do estoque de imóveis a comercializar, e durante nossa auditoria realizamos procedimentos que incluem, mas não se limitam a: (i) obtenção e análise das premissas utilizadas pela Administração para cálculo das provisões, quando aplicável, incluindo a expectativa do valor de venda dos imóveis; (ii) análise do valor estimado de venda das unidades imobiliárias versus custo histórico; (iii) análise das tabelas de vendas e dos comparativos de mercado dos imóveis concluídos; e (iv) avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que as premissas utilizadas para cálculo do valor estimado de venda das unidades imobiliárias dos imóveis a comercializar correspondem às melhores estimativas de recuperação da Administração para o exercício findo em 30 de junho de 2018.

## **Responsabilidade da Administração do fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de outubro de 2018



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.945.604/0001/27**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Balancos Patrimoniais em 30 de junho de 2018 e 2017**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>% PL</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>41.975</u></b>	<b><u>74,17%</u></b>	<b><u>57.221</u></b>	<b><u>73,02%</u></b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>1.686</b>	<b>2,98%</b>	<b>1.837</b>	<b>2,34%</b>
Disponibilidade	<b>3.h</b>	1.630	2,88%	635	0,81%
Cotas de fundos de investimento	<b>4</b>	56	0,10%	1.202	1,53%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>40.176</b>	<b>70,99%</b>	<b>55.367</b>	<b>70,66%</b>
Estoque de imóveis acabados	<b>5.b</b>	18.710	33,06%	26.546	33,88%
Contas a receber por venda de imóveis	<b>5.c</b>	21.466	37,93%	28.821	36,78%
<b>Outros valores a receber</b>		<b>113</b>	<b>0,20%</b>	<b>17</b>	<b>0,02%</b>
<b><u>Não Circulante</u></b>		<b><u>22.234</u></b>	<b><u>39,29%</u></b>	<b><u>29.936</u></b>	<b><u>38,21%</u></b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>22.234</b>	<b>39,29%</b>	<b>29.936</b>	<b>38,21%</b>
Ações de companhias fechadas - SPE	<b>5.a</b>	22.021	38,91%	29.029	37,05%
Valores a receber por repasse e redução de capital		213	0,38%	907	1,16%
<b>Total do ativo</b>		<b><u>64.209</u></b>	<b><u>113,46%</u></b>	<b><u>87.157</u></b>	<b><u>111,23%</u></b>
	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>% PL</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>7.617</u></b>	<b><u>13,46%</u></b>	<b><u>8.797</u></b>	<b><u>11,23%</u></b>
Distribuição de amortização e rendimentos a pagar		1.501	2,65%	757	0,97%
Créditos a identificar		26	0,05%	-	0,00%
Taxa de administração a pagar		543	0,96%	251	0,32%
Consultoria a pagar		131	0,23%	44	0,06%
Outros valores a pagar	<b>5.d</b>	5.416	9,57%	7.745	9,88%
<b>Total do passivo</b>		<b><u>7.617</u></b>	<b><u>13,46%</u></b>	<b><u>8.797</u></b>	<b><u>11,23%</u></b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b><u>56.592</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>	<b><u>78.360</u></b>	<b><u>138,47%</u></b>
Cotas integralizadas		32.296	57,07%	40.090	70,84%
Lucros (prejuízos) acumulados		24.296	42,93%	38.270	67,62%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>64.209</u></b>	<b><u>113,46%</u></b>	<b><u>87.157</u></b>	<b><u>149,69%</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.945.604/0001/27**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração de resultados**  
**Exercícios findos em 30 de junho 2018 e 2017**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	Nota	2018	2017
<b>Imóveis em estoque</b>			
Receita de venda de imóveis		23.261	2.607
Custo dos imóveis vendidos	5.a	(23.582)	(2.651)
Outros custos e deduções da receita		(624)	-
<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>		<b>(945)</b>	<b>(44)</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Despesas com manutenção e conservação		(2.002)	(2.456)
Outras rendas de imóveis	6	883	25.413
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária</b>		<b>(1.119)</b>	<b>22.957</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Resultado de equivalência patrimonial - SPE	5.a	(2.308)	(7.180)
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária</b>		<b>(2.308)</b>	<b>(7.180)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		4	10
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		28	36
Outras receitas operacionais		7	962
<b>Resultado líquido de outros ativos financeiros</b>		<b>39</b>	<b>1.008</b>
<b>Outras Despesas</b>	11	<b>(1.868)</b>	<b>(2.101)</b>
Taxa de administração		(988)	(835)
Despesa com consultoria		(332)	(141)
Auditoria externa		(252)	(252)
Despesas com advogados		(39)	(680)
Despesa com CETIP/SELIC		(20)	(17)
Taxa de fiscalização CVM		(18)	(21)
Taxa de gestão		(15)	(8)
Despesa com Bolsa de Valores		(9)	(8)
Despesas tributárias		(7)	(8)
Taxa ANBIMA		(2)	-
Demais despesas		(186)	(131)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>(6.201)</b>	<b>14.640</b>
Quantidade de cotas		126.523	126.523
<b>Resultado líquido por cota (em reais)</b>		<b>(49,01)</b>	<b>115,71</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.945.604/0001/27**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 30 de junho 2018 e 2017**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

	<b>Cotas subscritas e integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 30 de junho de 2016</b>	<b>48.776</b>	<b>25.941</b>	<b>74.717</b>
Cotas amortizadas no exercício	(8.686)	-	(8.686)
(-) Distribuição de resultados no exercício	-	(2.312)	(2.312)
Resultado líquido do exercício	-	14.640	14.640
<b>Em 30 de junho de 2017</b>	<b>40.090</b>	<b>38.269</b>	<b>78.359</b>
Cotas amortizadas no exercício	(7.794)	-	(7.794)
(-) Distribuição de resultados no exercício	-	(7.772)	(7.772)
Prejuízo do exercício	-	(6.201)	(6.201)
<b>Em 30 de junho de 2018</b>	<b>32.296</b>	<b>24.296</b>	<b>56.592</b>

---

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 11.945.604/0001/27**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração do fluxo de caixa**

**Exercícios findos em 30 de junho 2018 e 2017**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	15.124	13.152
Venda (aquisição) de cotas de fundo de investimento	1.169	(1.170)
Vendas de títulos públicos	3	10
Pagamento de tributos	-	(5)
Despesas com imóveis	(4.263)	(1.219)
Pagamento de taxa de administração	(696)	(618)
Demais pagamentos	(914)	(1.323)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>10.423</u></b>	<b><u>8.827</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Redução de capital companhias fechadas	5.394	661
Recebimento de dividendos de companhias fechadas	-	1.827
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>5.394</u></b>	<b><u>2.488</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de cotas		
Amortização de cotas	(7.385)	(10.600)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.437)	(3.041)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(14.822)</u></b>	<b><u>(13.641)</u></b>
<b>Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>995</u></b>	<b><u>(2.326)</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	635	2.961
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>1.630</u>	<u>635</u>
<b>Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>995</u></b>	<b><u>(2.326)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---



# **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **1 Contexto operacional**

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores qualificados assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, com prazo de duração de cinco anos, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e efetuada sua primeira integralização de cotas em 28 de setembro de 2010.

O objetivo do Fundo é obter resultados aos cotistas mediante investimento, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas, em Empreendimentos Imobiliários, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de Imóveis para posterior venda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

#### Aprovação das demonstrações financeiras

Em 18 de outubro de 2018, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

### **3 Principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apuração de resultados**

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

#### **b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

##### **i. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, valores a receber por venda de imóveis, obrigação por aquisição de imóveis e demais valores a pagar.
- Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.
- Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelos certificados de recebíveis imobiliários.

#### **d. Cotas de fundos de investimentos**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

#### **e. Permuta de imóveis**

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita é determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

Uma vez realizada a permuta dos terrenos por unidades do empreendimento, o Fundo transfere todos os riscos e benefícios do empreendimento à empresa de incorporação, para garantir que efetivamente o Fundo não venha a ser eventualmente responsabilizado por qualquer atraso na construção ou com outros riscos, é contratado pela incorporadora em benefício ao Fundo, carta de fiança bancária de modo que a totalidade das obrigações da incorporadora, até seu cumprimento final e integral, esteja sempre garantida por fiança. O valor da fiança é corrigido a cada doze meses com base no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC/FGV.

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### f. Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda do seu estoque, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente.

As permutas de direitos creditórios por unidades imobiliárias são reconhecidas no estoque apenas após a transferência da titularidade do imóvel para o Fundo.

#### g. Estoque destinado a venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Nesta categoria também são registrados os contratos de promessa de permuta de bens e acordos de investimentos, que são amortizados como custo de aquisição, em conformidade com as vendas das unidades imobiliárias.

#### h. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

#### i. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### Cotas de fundo

	2018		2017	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	5.145	56	118.568	1.202
Total	5.145	56	118.568	1.202

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## 5 Ativos de natureza imobiliária

### a) Sociedade de propósito específico

Em 30 de junho de 2018 e 2017, o fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

Empresa	Critério de avaliação	Participação 30/06/2018	Participação 30/06/2017	Investimento 30/06/2018	Investimento 30/06/2017
RB Capital Portfólio Empreendimentos Imobiliários S.A. Granada Brasil	Equivalência patrimonial	100%	100%	21.018	28.062
Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Turquesa Brasil	Equivalência patrimonial	95%	95%	786	750
Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	95%	95%	217	217
<b>Total</b>				<b>22.021</b>	<b>29.029</b>

  

	Saldo 30/06/2017	Equivalência patrimonial	Redução de capital	Saldo 30/06/2018
RB Capital Portfólio Empr. Imobiliários S.A.(c) (*)	28.062	(2.700)	(4.344)	21.018
Granada Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.(a)	750	392	(356)	786
Turquesa Brasil Empr. Imobiliário SPE Ltda.(b)	217	-	-	217
<b>Total</b>	<b>29.029</b>	<b>(2.308)</b>	<b>(4.700)</b>	<b>22.021</b>

Os ativos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as decisões das investidas. A Granada e a Turquesa não possuem demonstrações financeiras individuais e são sociedades de propósito específico e legítimas proprietárias dos imóveis descritos e caracterizados, respectivamente, nas Matrículas nº 181.439, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP ("Imóvel Granada") e 232.051 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP ("Imóvel Turquesa", adiante denominado em conjunto com o Imóvel Granada simplesmente "Imóveis").

#### (a) Granada Brasil Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

Em 26 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 95% da participação na empresa Granada, localizado na Rua Paim, nº 363, Bela Vista, São Paulo - SP, e desenvolvido através da incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, com lançamento ocorrido em dezembro de 2011 e obtenção do respectivo Habite-se saiu em 28 de novembro de 2014 ("Empreendimento NKSP"). O Empreendimento NKSP foi construído um prédio de 21 (vinte e um) andares, contendo um total de 195 (cento e noventa e cinco) unidades, 3 (três) subsolos, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social, com área total construída de 16.530,49 m2.

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### (b) Turquesa Brasil Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

Em 26 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 95% da participação na empresa Turquesa, localizado na Rua Curupá, nº 832, Vila Formosa, São Paulo - SP, e desenvolvido através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, com lançamento ocorrido em dezembro de 2011 e obtenção do respectivo habite-se saiu em 10 de novembro de 2014 ("Empreendimento Anália Park") (sendo Empreendimento NKSP e Empreendimento Anália Park adiante denominados em conjunto, simplesmente "Empreendimentos").

O Empreendimento Anália Park foi construído um prédio de 17 (dezessete) andares, contendo um total de 96 (noventa e seis) unidades, 1 (um) subsolo, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social, com área total construída de 8.803,95 m<sup>2</sup>.

Investimentos	% de participação		% de participação	
	Direta	Direta	Indireta	Indireta
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
RB Capital Portfólio Empreendimentos Imobiliários S.A. (*)	100,00%	100,00%	-	-
RB Capital Portfólio II FIP (*)	-	-	100,00%	100,00%
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (*)	-	-	95,00%	95,00%
Investimento - Acervo Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	47,50%	47,50%
Investimento - Imoleve Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	28,50%	28,50%
Investimento - Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(**)	(**)
Investimento - Karantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	30,88%	30,88%
Investimento - Masb 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	47,50%	47,50%
Investimento - Maxcasa XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	42,75%	42,75%
Investimento - Imoleve Oito Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	23,75%	23,75%
Investimento - Corolata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	31,66%	31,66%
Investimento - Santo Exuperância Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	95,00%	95,00%

(\*) Caracterizada apenas como veículo de investimento.

(\*\*) 95% da participação de 25% na receita de incorporação imobiliária e de 18% no custo de construção.

Abaixo segue descrição detalhada dos empreendimentos citados acima:

Sociedade objeto de investimento	Acervo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Nova Lima - MG
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 14.933,12 m <sup>2</sup> , distribuída entre 192 unidades com área útil média de 77,79 m <sup>2</sup> .
Entrega da obra	Junho de 2013
Sociedade objeto de investimento	Imoleve Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Presidente Altino - Osasco - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa de 15.400 m <sup>2</sup> , distribuída entre 280 unidades com área útil média de 53,10 m <sup>2</sup> .

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Entrega da obra	Junho de 2014
Sociedade objeto de investimento	Interlakes Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Interlagos - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa de 26.680,56 m <sup>2</sup> distribuída entre 876 unidades com área útil média de 60,91 m <sup>2</sup>
Entrega da obra	Novembro de 2012
Sociedade objeto de investimento	Karantina Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Santana - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 6.543,40 m <sup>2</sup> , distribuídas entre 76 unidades com área útil média de 118,42 m <sup>2</sup> .
Entrega da obra	Dezembro de 2014
Sociedade objeto de investimento	Masb 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Vila da Serra - Nova Lima - MG
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 21.591,44 m <sup>2</sup> , distribuídas entre 296 unidades com área útil média de 72,94 m <sup>2</sup> .
Entrega da obra	Junho de 2014
Sociedade objeto de investimento	Maxcasa XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Campo Belo - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área construída computável de 4.801,00m <sup>2</sup> e área privativa de 5.037,00m <sup>2</sup> , distribuídas entre 70 unidades com área útil média de 70,94m <sup>2</sup> .
Entrega da obra	Julho de 2013
Sociedade objeto de investimento	Imoleve Oito - Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Alto da Mooca - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresentará área privativa total de 11.018,75 m <sup>2</sup> , distribuídas entre 162 unidades com área útil média de 78,70 m <sup>2</sup> .
Previsão de entrega da obra	Agosto de 2017
Sociedade objeto de investimento	Colorata Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Rua Jamil Cury - SJC - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 56.506 m <sup>2</sup> distribuídas entre 311 unidades com área útil média de 87 m <sup>2</sup> .
Entrega da obra	Janeiro de 2014

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Sociedade objeto de investimento	Santo Exuperância Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Localização	Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha - São Paulo - SP
Características	O empreendimento apresenta área privativa total de 14.444 m <sup>2</sup> distribuídas entre 196 unidades com área útil média de 74 m <sup>2</sup> .
Entrega da obra	Novembro de 2014

**b) Estoque de imóveis acabados****i. Relação dos imóveis**

Empreendimentos	30/06/2018	30/06/2017
Empreendimento Ameixeiras (a)	2.281	2.032
Empreendimento Bimbarra (b)	-	370
Empreendimento DNA (c)	-	94
Empreendimento Elizabeta (d)	3.031	3.175
Empreendimento Sapopemba (e)	11.976	18.837
Empreendimento Ulisses (f)**	1.421	2.038
<b>Total</b>	<b>18.710</b>	<b>26.546</b>

A movimentação dos estoques para os exercícios findos em 30 de junho de 2017 e de 2018 é como segue:

Saldo de imóveis em 30 de junho de 2016	8.519
Dação em pagamento - unidades imobiliárias	18.175
Tributos e outros custos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel	2.503
Venda de unidades	(2.651)
Saldo de imóveis em 30 de junho de 2017	26.546
Venda de unidades	(23.582)
Distratos de unidades vendidas	15.746
Saldo final de imóveis 30 de junho de 2018	18.710

As unidades imobiliárias estão apresentadas abaixo:

Empreendimento	Torre	Unidade	Matricula	Metragem	Tipo Imóvel	Custo em 30.06.2018	Custo em 30.06.2017
Amexeiras	torre 1	38	183410	58,86	Acabado	339	339
Amexeiras	torre 1	18	183394	58,86	Acabado	338	339
Amexeiras	torre 1	46	183416	58,07	Acabado	335	335
Amexeiras	torre 1	88	183450	58,86	Acabado	339	339
Amexeiras	torre 1	34	183406	58,86	Acabado	339	339
Amexeiras	torre 1	78	183442	58,86	Acabado	-	339
Amexeiras	torre 1	83	183445	58,86	Acabado	316	-

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Empreendimento	Torre	Unidade	Matricula	Metragem	Tipo Imóvel	Custo em 30.06.2018	Custo em 30.06.2017
Amexeiras	torre 1	45	183415	58,07	Acabado	274	-
Bimbarra	torre 1	133	261129	53,66	Acabado	-	370
Elizabetha	torre 1	12	23120	76,93	Acabado	317	317
Elizabetha	torre 1	25	23129	76,93	Acabado	310	-
Elizabetha	torre 1	61	23149	76,93	Acabado	306	-
Elizabetha	torre 2	14	23228	76,93	Acabado	317	317
Elizabetha	torre 2	32	23238	76,93	Acabado	317	317
Elizabetha	torre 2	114	23288	76,93	Acabado	-	317
Elizabetha	torre 2	152	23310	76,93	Acabado	-	317
Elizabetha	torre 2	82	23268	76,93	Acabado	-	317
Elizabetha	torre 2	11	23225	76,93	Acabado	317	317
Elizabetha	torre 2	92	23274	76,93	Acabado	-	317
Elizabetha	torre 2	22	23232	76,93	Acabado	317	317
Elizabetha	torre 2	62	23256	76,93	Acabado	-	317
Elizabetha	torre 2	123	23293	66,41	Acabado	225	-
Elizabetha	torre 2	25	23235	76,93	Acabado	325	-
Elizabetha	torre 2	33	23239	66,41	Acabado	281	-
Sapopemba	torre 1	84	215101	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 1	134	215131	58,02	Acabado	300	-
Sapopemba	torre 1	164	215149	58,02	Acabado	306	-
Sapopemba	torre 1	114	215119	58,02	Acabado	248	-
Sapopemba	torre 1	64	215089	58,02	Acabado	284	-
Sapopemba	torre 1	82	215099	58,02	Acabado	248	-
Sapopemba	torre 1	92	215105	58,02	Acabado	248	-
Sapopemba	torre 1	102	215111	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 1	121	215122	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	26	215067	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	111	215116	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	82	215099	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	114	215119	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	4	215055	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	83	215100	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	13	215058	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 1	101	215110	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 1	113	215118	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	123	215124	56,19	Acabado	-	241



**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Empreendimento	Torre	Unidade	Matricula	Metragem	Tipo Imóvel	Custo em 30.06.2018	Custo em 30.06.2017
Sapopemba	torre 1	12	215057	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 1	22	215063	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	34	215071	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	153	215142	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	74	215095	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 1	92	215105	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	133	215130	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	143	215136	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	33	215070	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	63	215088	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	146	215139	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 1	73	215094	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 1	103	215112	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 1	42	215075	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	14	215059	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	24	215065	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 1	152	215141	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 2	115	215220	58,02	Acabado	260	-
Sapopemba	torre 2	162	215247	58,02	Acabado	277	-
Sapopemba	torre 2	22	215163	58,02	Acabado	267	-
Sapopemba	torre 2	86	215203	56,19	Acabado	246	-
Sapopemba	torre 2	62	215187	58,02	Acabado	244	-
Sapopemba	torre 2	103	215212	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 2	16	215161	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 2	111	215216	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 2	43	215176	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 2	66	215191	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 2	153	215242	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 2	144	215237	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 2	146	215239	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 2	143	215236	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 2	156	215245	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 2	52	215181	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 3	115	215320	58,02	Acabado	248	-
Sapopemba	torre 3	121	215322	58,02	Acabado	271	-
Sapopemba	torre 3	23	215264	56,19	Acabado	223	-

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Empreendimento	Torre	Unidade	Matricula	Metragem	Tipo Imóvel	Custo em 30.06.2018	Custo em 30.06.2017
Sapopemba	torre 3	54	215283	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 3	154	215343	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 3	146	215339	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 3	156	215345	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 3	111	215316	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 3	115	215320	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 3	22	215263	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	13	215358	56,19	Acabado	182	-
Sapopemba	torre 4	162	215447	58,02	Acabado	306	-
Sapopemba	torre 4	71	215392	58,02	Acabado	243	-
Sapopemba	torre 4	101	215410	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	76	215397	56,19	Acabado	247	241
Sapopemba	torre 4	23	215364	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 4	53	215382	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	52	215381	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	34	215371	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	153	215442	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	144	215437	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	33	215370	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	63	215388	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 4	83	215400	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 4	123	215424	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	143	215436	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	73	215394	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	113	215418	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	133	215430	56,19	Acabado	241	241
Sapopemba	torre 4	132	215429	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	112	215417	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	154	215443	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	124	215425	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	122	215423	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	12	215357	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	14	215359	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	24	215365	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	64	215389	58,02	Acabado	248	248
Sapopemba	torre 4	42	215375	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	43	215376	56,19	Acabado	-	241
Sapopemba	torre 4	32	215369	58,02	Acabado	-	248
Sapopemba	torre 4	103	215412	56,19	Acabado	241	241
<b>Total (***)</b>						<b>17.288</b>	<b>24.414</b>

(\*\*) São representados por contratos de promessa de permuta de bens e acordo de investimentos, o qual o fundo possui frações de unidades imobiliárias correspondentes a 9.259,57 m<sup>2</sup> no empreendimento Ulisses que será baixado proporcionalmente ao custo, conforme venda das referidas unidades imobiliárias.

(\*\*\*) Corresponde ao valor de custo das unidades registradas nos estoques, dos empreendimentos: Ameixeiras (a); Bimbarra (b); Elizabeta (d); e Sapopemba (e), do quadro de movimentação acima.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nome	Características relevantes	Área m <sup>2</sup> privativa unidades do FII	Total de unidades do FII	% do FII em relação investimento inicial	Valor total em 30.06.2018	Valor total em 30.06.2017
Condomínio DNA Pinheiros	Empreendimento Residencial / 224 unidades / 1 torre / Preço médio R\$ 8.900 m <sup>2</sup> / FII detém direito a 95% de 31,288% da Receita Bruta do empreendimento	45	1	3,47%	0	94
Empreendimento Ulisses	Empreendimento Residencial / 136 unidades / 1 torre / Preço médio R\$ 3.900 m <sup>2</sup> / FII detém direito a 95% de 15,311% da Receita Bruta do empreendimento	9.259,57	136	29,62%	1.421	2.038
<b>Total:</b>					<b>1.421</b>	<b>2.132</b>

**ii. Descrição das características dos ativos imobiliários****a.**

Empreendimento	Empreendimento Ameixeiras
Localização	Rua das Ameixeiras, quadra 20 - Vila Santa Catarina - São Paulo - SP
Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 4.839,10 m <sup>2</sup> distribuídas entre 85 unidades.
Entrega da obra	Março de 2015

**b.**

Empreendimento	Empreendimento Bimbarra
Localização	Rua Bimbarra, 207, 215 e 239 - Tatuapé - São Paulo - SP
Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 3.841,20 m <sup>2</sup> distribuídas entre 72 unidades.
Entrega da obra	Novembro de 2014

**c.**

Empreendimento	Condomínio DNA Pinheiros
Localização	Rua Fernão Dias, nº 323 - Pinheiros - São Paulo - SP
Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 24.513,65 m <sup>2</sup> distribuídas entre 224 unidades.
Entrega da obra	Novembro de 2013

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### d.

Empreendimento	Empreendimento Elizabetha Lips
Localização	Terrenos situados no Jardim do Bontempo - Taboão da Serra - SP
Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 15.594,14 m <sup>2</sup> distribuídas entre 210 unidades.
Entrega da obra	Julho de 2015

#### e.

Empreendimento	Empreendimento Sapopemba
Localização	Avenida Vila Ema, nºs 5.446, 5.470, 5.478 e 5.490 - Vila Prudente - São Paulo - SP
Características do empreendimento	O empreendimento apresenta área privativa total de 27.299,84 m <sup>2</sup> distribuídas entre 399 unidades.
Entrega da obra	Outubro de 2015

#### f.

Empreendimento	Empreendimento Ulisses
Localização	Rua Ulysses Cruz, 1.319/1.321 - São Paulo - SP
Características do empreendimento	O empreendimento apresenta uma área privativa total de aproximadamente 9.259,57 m <sup>2</sup> distribuídas entre 136 unidades.
Entrega da obra	Outubro de 2016

#### c) Contas a receber por venda de imóveis

Empreendimentos	30/06/2018	30/06/2017
Empreendimento Ameixeiras	1.314	1.637
Empreendimento Bimbarra	23	414
Empreendimento DNA	411	1.064
Empreendimento Elizabetha	9.348	13.732
Empreendimento Sapopemba	10.340	10.881
Empreendimento Ulisses	30	1.093
Total	<u>21.466</u>	<u>28.821</u>

A movimentação para o exercício findo em 30 de junho de 2018 é como segue:

**Saldo em 30 de junho de 2016** **27.768**

Dação em pagamento – cessão de créditos imobiliários	11.598
Vendas de unidades imobiliárias	2.607
Recebimentos	(13.152)

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **Saldo em 30 de junho de 2017** **28.821**

Vendas de unidades imobiliárias	23.261
Distratos de unidades vendidas	(15.428)
Recebimentos	(15.124)
Atualização valores a receber	(64)

#### **Saldo em 30 de junho de 2018** **21.466**

- Os valores referentes a venda das unidades são recebidas no caixa em sua totalidade quando a vista ou parte referente ao sinal, ficando registrado o saldo remanescente a receber.

#### **d) Outros valores a pagar**

Referência	30/06/2018	30/06/2017	Observações
Distrato	1.898	4.062	Provisão referente a distrato, baseadas no valor histórico de distrato ocorridos na incorporadora, relativo a cessão de créditos, conforme nota 6, e provisão para riscos do fundo conforme nota 10.
IPTU e Condomínio	1.722	2.210	Provisão referente a débitos de condomínio e IPTU transferidos para o Fundo juntamente com as unidades, que serão transferidas ao Fundo, conforme nota explicativa nº 6.
Custo de ITBI e Registro	899	1.246	Provisão referente ao pagamento das custas de transmissão das unidades negociadas com a PDG, que ainda serão transferida para o Fundo, referente a 4% sobre o valor venal das unidades, conforme nota explicativa nº 6.
Outros	897	227	Demais valores a pagar (auditoria; advogados; gestão; valores a pagar)
Total	5.416	7.745	

O Fundo detém direto de 95% dos imóveis, sendo que 5% é devido para a RB Capital Realty XI Empreendimentos Imobiliários S/A. Desta forma, do volume total recebido destas vendas é contabilizado um repasse de R\$624 na “Demonstração de resultado de exercício” na linha de outros custos e deduções da receita.

#### **6. Cessão de direitos de créditos e dação de imobiliários**

Em 10 de fevereiro de 2017 foi assinado o contrato de cessão de créditos Imobiliários e outras avenças e a escritura de dação em pagamento, entre as empresas subsidiárias da PDG e as empresas RB Capital Realty XI Empreendimentos Imobiliários S/A e o RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário –FII. No referido contrato foram cedidos pela PDG: a) créditos imobiliários e imóveis pendentes de serem transferidos para o Fundo, no montante de R\$ 31.552, e, b) 102 unidades imobiliárias dos Empreendimentos Elizabeta, Bimbarra, Amexeiras e Sapopemba no montante de R\$ 25.736, que foram registrados no estoque de unidades imobiliárias acabadas. Com a cessão de créditos e de unidades imobiliárias houve a quitação integral de dívidas entre as partes.

Com base no contrato mencionado acima, o fundo assumiu despesas para a manutenção e outros gastos com os imóveis. Adicionalmente, foi constituída uma provisão para distrato, com base na melhor estimativa da Administração.

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O resultado apurado nessa operação, está demonstrado abaixo:

*Composição do resultado gerado:	30/06/2018	30/06/2017
Dação em pagamento - unidades imobiliárias (i)	-	18.175
Reembolso de despesas com imóveis (ii)	883	-
Cessão de créditos imobiliários	-	11.511
Atualização valores a receber - inflação (0,53%)	-	87
Distrato	-	(4.360)
Comissões	(187)	(58)
Condomínios	(1.448)	(2.321)
IPTU	(265)	(46)
Consultoria	(102)	(31)
Total:	(1.119)	22.957
Despesas com manutenção e conservação	(2.002)	(2.456)
Outras rendas de imóveis	883	25.413

(i) As unidades imobiliárias recebidas foram avaliadas ao valor justo na data da cessão da dação em pagamento, com base em avaliação efetuada por uma entidade especializada e independente.

(ii) O Fundo possui o direito de receber 95% do valor dos imóveis, sendo os outros 5% devidos para a RB Capital Realty XI Empreendimentos Imobiliários S/A. Desta forma, do volume total gasto com despesa dos imóveis, o Fundo tem direito de reembolsar 5% do valor devido pela Realty.

## 7 Gerenciamento e fatores de riscos

### a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor qualificado, conforme previsto no regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar ou adquirir parcela substancial ou mesmo a totalidade das cotas do fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de cotas do fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do fundo diluída.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador e/ou do gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Risco de sinistro. É possível que determinados imóveis objeto de investimento pelo Fundo não contem com qualquer tipo de cobertura de seguro, inclusive contra incêndio ou danos estruturais, de modo que o patrimônio do Fundo poderá ser significativamente afetado na hipótese de sinistros envolvendo a integridades desses imóveis não segurados. Ainda, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo que estejam segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo. Não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Riscos tributários. Existe o risco de as regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, ou de os tribunais brasileiros virem a adotar novos entendimentos sobre as regras tributárias que tenham efeitos adversos para o Fundo ou os cotistas. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, de aumento dos tributos existentes ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para reforma ou manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Consiste no risco de devedores de direitos creditórios relacionados aos ativos imobiliários ou emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

Riscos do incorporador/construtor. A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens que venham a integrar a carteira do fundo podem ou poderão ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras.

Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que venham investidos pelo fundo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do fundo.

Risco de patrimônio negativo. Os cotistas responderão por eventual patrimônio líquido negativo do fundo, sem prejuízo da responsabilidade do administrador em caso de inobservância da política de investimento ou do disposto na Instrução CVM nº472.



## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Risco relativo ao *Benchmark* e à subordinação. Os cotistas estão sujeitos a riscos relacionados ao *Benchmark* objetivado pelo fundo para as cotas, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tal *Benchmark* será alcançado e (ii) a remuneração dos cotistas depende da performance das vendas das unidades autônomas e, por consequência, do recebimento do preço de aquisição pago pelos terceiros compradores, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores. Da mesma forma, os cotistas Subordinados ficam sujeitos ao risco de ver frustrada a expectativa do retorno de seu investimento no prazo esperado, visto que os pagamentos devidos às cotas subordinadas dependerão da prévia amortização integral das cotas seniores, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no regulamento. Ainda, considerando que a remuneração devida aos cotistas seniores será limitada ao *Benchmark*, os cotistas seniores deverão atentar para o fato de que os cotistas subordinados receberão todos os rendimentos apurados pelo fundo em uma data de cálculo que excederem o valor das cotas seniores, se houver, após a amortização integral das cotas seniores.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, principalmente as unidades autônomas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção das unidades autônomas, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do fundo.

Demais riscos. O fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

#### **8 Instrumentos Financeiros Derivativos**

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

#### **9 Patrimônio Líquido**

O patrimônio do fundo é formado por uma única classe de cotas.

##### **a. Emissão**

Emissões de novas cotas, após a primeira emissão de cotas, poderão ser realizadas mediante proposta do gestor e aprovação da assembleia geral, observado o quórum de que trata o capítulo VIII do regulamento, a qual deverá estabelecer o preço de emissão das novas cotas.

As cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta, conforme prazo estabelecido no suplemento. As cotas da primeira emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da oferta serão canceladas pelo administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em assembleia geral.

Não houve emissão de cotas no exercício.

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **b. Amortização**

Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo das cotas da primeira emissão ou quando da liquidação do fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do fundo.

#### **c. Resgate**

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das cotas da primeira emissão.

#### **d. Negociação das cotas**

As cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Não será permitida a negociação no mercado secundário de cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que os investidores adquirentes de cotas são investidores qualificados. O Administrador não é responsável pela verificação de que trata este item.

#### **e. Distribuição de rendimentos**

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O fundo amortizou e distribuiu rendimentos no exercício conforme demonstrado abaixo:

<u>Mês de referência</u>	<u>Amortização</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
jul/17	-	-	-
ago/17	2.750	340	3.090
set/17	825	526	1.351
out/17	-	1.074	1.074
nov/17	-	802	802
dez/17	-	1.039	1.039
jan/18	200	308	508
fev/18	430	857	1.287
mar/18	526	824	1.350
abr/18	1.275	1.235	2.510
mai/18	774	281	1.055
jun/18	1.014	486	1.500
<b>Total</b>	<b>7.794</b>	<b>7.772</b>	<b>15.566</b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	(6.201)	14.640
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	13.398	(25.357)
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	593	13.116
Resultado conforme regime de caixa	7.790	2.399
Valor distribuído	7.772	2.312
Percentual distribuído	99,78%	96%

Para efeito do cálculo de distribuição de rendimentos, foi utilizado um percentual sobre o volume de vendas como custo de aquisição definido pelo gestor.

**f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

<u>Exercício findo</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
Em 30 de junho de 2018	440,219383	69.492	(9,41)
Em 30 de junho de 2017	619,336521	74.919	18,54

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### 10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### 11 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2018	%	2017	%
Taxa de administração	(988)	-1,42%	(835)	-1,11%
Despesa com consultoria	(332)	-0,48%	(141)	-0,19%
Auditoria externa	(252)	-0,36%	(252)	-0,34%
Despesas com advogados	(39)	-0,06%	(680)	-0,91%
Despesa com CETIP/SELIC	(20)	-0,03%	(17)	-0,02%
Taxa de fiscalização CVM	(18)	-0,03%	(21)	-0,03%
Taxa de gestão	(15)	-0,02%	(8)	-0,01%
Despesa com bolsa de valores	(9)	-0,01%	(8)	-0,01%
Despesas tributárias	(7)	-0,01%	(8)	-0,01%
Taxa ANBIMA	(2)	0,00%	-	0,00%
Outras despesas administrativas, líquidas	(183)	-0,26%	(131)	-0,17%
<b>Total</b>	<b>(1.865)</b>	<b>-2,68%</b>	<b>(2.101)</b>	<b>-2,80%</b>
Patrimônio líquido médio	69.492		74.919	

#### a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

##### í. Administrador

Pelos serviços de Administração, gestão, custódia, controladoria consultoria e escrituração, será devida a taxa de Administração de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) calculado sobre patrimônio líquido, após o encerramento do período de investimento, correspondente à somatória da remuneração do administrador, remuneração do gestor, remuneração do consultor imobiliário e remuneração do custodiante e do agente de controladoria, conforme descrito abaixo.

A taxa de Administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

A remuneração do administrador corresponderá ao montante de: (i) 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o Patrimônio líquido do fundo pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 11. mensais

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

O piso mensal disposto na cláusula acima será acrescido em R\$ 3. por mês caso a carteira do fundo seja composta por empreendimentos imobiliários diretamente pelo fundo, além das participações nas sociedades investidas.

No exercício findo em 30 de junho de 2018, foi registrado o montante de R\$ 988 (2017 - R\$ 835) na rubrica "Despesas com taxa de Administração".

#### **ii. Custodiante**

A remuneração do custodiante corresponderá, pelos serviços de custódia o valor correspondente a (i) 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes (ii) Pelos serviços de escrituração das cotas do fundo, o equivalente R\$3 mensais. remuneração prevista no item (i) terá o piso de R\$ 4 mensais.

#### **iii. Taxa de performance**

Será devida uma taxa de performance ao consultor imobiliário a ser provisionada mensalmente e paga (i) após a realização da amortização integral das cotas; ou (ii) na data de liquidação do fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

- i. até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração case, o consultor imobiliário não fará jus a qualquer pagamento de taxa de performance; e
- ii. após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de lucros, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao consultor imobiliário a título de pagamento de taxa de performance.

Para fins do disposto no inciso (i) acima, quaisquer valores pagos aos cotistas a título de amortização de suas cotas e distribuição de lucros, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela variação do Índice de Inflação acrescido de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis), desde a data do seu efetivo pagamento aos cotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

## **12 Demandas Judiciais**

O Fundo é parte integrante em doze processos judiciais cíveis referentes a distratos de unidades imobiliárias, cujo valor das causas totaliza R\$530(R\$172 em 30 de junho de 2017). O Fundo constituiu provisão para distrato no montante de R\$1.898 (R\$4.062 em 30 de junho de 2017), que contempla os referidos processos judiciais, conforme mencionado na nota explicativa nº 5. d).

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **13 Alterações no Regulamento**

Em 06 de fevereiro de 2018 OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento, no ato representada de acordo com seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, conforme "Instrumento Particular de Constituição do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", vem alterar a redação do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de adequá-lo ao ato discricionário do consultor imobiliário, em conjunto com o gestor, em reduzir a taxa de Administração do Fundo.

Isto posto, fica alterada a redação do item abaixo do regulamento, passando a vigorar com a seguinte redação:

*"12.1. – Pelos serviços de Administração, gestão, custódia, controladoria consultoria e escrituração, será devida a Taxa de Administração de 1,5% (dois por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) calculado sobre Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, remuneração do Gestor, remuneração do Consultor Imobiliário e remuneração do Custodiante e do Agente de Controladoria, conforme descrito abaixo."*

#### **14 Política de divulgação das informações**

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii.** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv.** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v.** Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi.** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 11.945.604/0001/27

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **15 Informações Tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

#### **16 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 30 de junho de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao fundo.

#### **17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

#### **18 Eventos subsequentes**

Em 04 de julho de 2018, as acionistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social do investimento RB Capital Portfolio Empreendimentos Imobiliários S.A. de R\$19.860 para R\$9.860, uma redução, portanto, de R\$ 10.000, por considerá-lo excessivo em relação as suas atividades.

\* \* \* \*

Jorge Cezar Porciano Derossi  
CRC-RJ 084173/O-1  
Contador

José Alexandre Costa de Freitas  
CPF: 008.991.207-17  
Diretor responsável