

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - Fundo de Investimento Imobiliário (RBDS11)
INFORMAÇÕES GERENCIAIS

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| Administrador: | Oliveira Trust DTVM S.A. |
| Gestor: | RB Capital Asset Management Ltda. |
| Início do Fundo: | Set-10 |
| CNPJ do Fundo: | 11.945.604/0001-27 |
| Taxa de Administração: | 1,5% a.a. |
| Taxa de Performance: | 20% do que exceder INCC + 8% a.a. |
| Data de Encerramento: | Dez-19 |
| Classificação Anbima: | FII de Desenvolvimento Residencial |
| Público Alvo: | Investidores Qualificados |
| Custodiante: | Oliveira Trust |
| Tributação: | Legislação de FII |
| Quantidade de Cotas: | 126.523 |
| Aplicação/Resgate: | Fechado |
| Valor da Cota Patrimonial | 204,82 |
| Patrimônio Líquido Atual* | 25.914.391,11 |

* Patrimônio Líquido referente ao mês de fev/19

PÚBLICO-ALVO

O FUNDO tem como público alvo Investidores Qualificados, conforme definidos pelo artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539/14.

CARACTERÍSTICAS GERAIS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em (i) permutas físicas e financeiras, ou estruturas similares, de projetos residenciais; e (ii) adquirir participações societárias em SPE que desenvolvem empreendimentos imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil, geralmente estão em fase inicial de incorporação.

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

Cenário positivo para o setor imobiliário em 2019:

(i) Redução nas taxas de financiamento imobiliário para pessoas físicas nos principais bancos privados; (ii) nova legislação de distratos que trará maior segurança jurídica aos investidores e incorporadores; (iii) vendas aumentando e reduzindo os níveis de estoques para patamares históricos; (iv) taxa Selic e inflação nas mínimas históricas; (v) índices de confiança do consumidor e do empresário em tendência de alta.

Principais pontos de atenção para as próximas semanas:

(i) Aprovação da Reforma de Previdência, considerada essencial para retomar o crescimento econômico no país; (ii) As incorporadoras focadas nos segmentos de media-baixa renda, especificamente na faixa do Minha Casa Minha Vida, continuam atentas as sinalizações do governo e da Caixa Econômica Federal em relação as novas condições do financiamento do programa. O volume disponibilizado em fevereiro sinalizou uma pequena melhora em relação ao mês de janeiro (+30% MoM), no entanto o total de R\$ 2,87 bilhões desde o começo do ano ainda está 75% abaixo do mesmo período no ano passado. Isso significa que as incorporadoras do segmento devem continuar se esforçando na aprovação de projetos e sofrendo operacionalmente com a gestão da CEF.

A pesquisa do mercado imobiliário, realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou que em 2018 foram vendidas 29.929 unidades (+26,7% YoY) e lançadas 32.762 unidades (+4,4% YoY). Importante notar que os lançamentos no ano passado foram inferiores às vendas, induzindo uma pressão nos preços que já começa a aparecer nos últimos indicadores do setor. A pesquisa do Fipe-Zap mostra que os preços residenciais em São Paulo subiram 2% desde o começo do ano, enquanto a média nacional ficou estável.

DISRTIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E FLUXO/COTA (R\$)

O Fundo amortizou R\$ 6,01 por cota e distribuiu R\$ 1,90 por cota a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de fev/19 aos investidores detentores das cotas no final do dia 28/02/2019. Pagamento em 13/03/2019.

Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do FII, contanto que o fundo de investimento imobiliário tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

O fluxo abaixo representa o histórico de pagamentos realizados dos rendimentos e amortizações do Fundo, bem como o volume de rendimentos e amortizações futuras PROJETADOS:

| Mês | Integralização | Rendimento | Amort. | Amort. Acum. | Rend + Amort |
|--|-----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2010 | -R\$ 537,13 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| 2011 | -R\$ 384,15 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| 2012 | -R\$ 122,92 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 |
| 2013 | R\$ 0,00 | R\$ 196,01 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 196,01 |
| 2014 | R\$ 0,00 | R\$ 294,24 | R\$ 238,89 | R\$ 0,00 | R\$ 533,13 |
| 2015 | R\$ 0,00 | R\$ 161,65 | R\$ 302,85 | R\$ 0,00 | R\$ 464,50 |
| 2016 | R\$ 0,00 | R\$ 53,76 | R\$ 158,53 | R\$ 0,00 | R\$ 212,29 |
| 2017 | R\$ 0,00 | R\$ 37,73 | R\$ 55,43 | R\$ 0,00 | R\$ 93,16 |
| 2018 | R\$ 0,00 | R\$ 73,48 | R\$ 174,79 | R\$ 0,00 | R\$ 248,27 |
| jan-19 | R\$ 0,00 | R\$ 9,45 | R\$ 12,69 | R\$ 943,17 | R\$ 22,13 |
| fev-19 | R\$ 0,00 | R\$ 1,90 | R\$ 6,01 | R\$ 949,17 | R\$ 7,90 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 112,25 | R\$ 95,02 | R\$ 99,39 | R\$ 211,63 |

| | Integralização | Rendimentos | Amort. Princ. | Total |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Realizado | -R\$ 1.044,19 | R\$ 828,22 | R\$ 949,17 | R\$ 1.777,40 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 112,25 | R\$ 95,02 | R\$ 207,26 |
| Total | -R\$ 1.044,19 | R\$ 940,47 | R\$ 1.044,19 | R\$ 1.984,66 |

Inflação projetada para o período remanescente: 3,74% a.a.

(1) O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente em função do fluxo de repasse dos projetos.

(2) O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 733,20 por cota.

Obs: Conforme AGE divulgada ao mercado em 18 de outubro de 2018, o fundo teve o seu encerramento postergado para 31/12/2019.

CONTATOS ÚTEIS:

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Gestor: RB Capital Asset Management | ri@rbcapitalam.com | |
| Administrador: Oliveira Trust | ger2.fundos@oliveiratrust.com | Leandro Lima +5521-3514-0000 |
| Custódia: Oliveira Trust | ger2.fundos@oliveiratrust.com | Thiago Aucar +5521-3514-0000 |

Ouvidoria - 0800-882-2700

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. 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). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTA FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - Fundo de Investimento Imobiliário (RBDS11)

ABERTURA DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO

Referente as unidades recebidas pelo FII dos projetos com a PDG, passamos a ter uma equipe de vendas e marketing dedicada exclusivamente a comercialização dos produtos, resultando em progresso na velocidade das vendas realizadas. Em 28/02/2019 o FII encerrou o período com o total de 233 unidades vendidas ou 98,7% das 236 recebidas dos projetos investidos com a PDG. A média mensal de vendas do fundo é de 11 unidades e o encerramento do estoque está projetado para março de 2019.

Valor a receber por status



CHAMADAS DE CAPITAL

Os recursos captados com a Oferta foram integralizados no FII durante o período de investimento, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo administrador para (i) realização de investimentos em ativos imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do FII. Dado a integralização em Set/2012 da totalidade das cotas subscritas, não há previsão de chamadas de capital.

| Integralização | Data | Valor da Integralização | Quantidade de Cotas |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------|
| Primeira Integralização | 27/09/2010 | R\$38,0 milhões | 37.957 |
| Segunda Integralização | 27/12/2010 | R\$30,0 milhões | 29.795 |
| Terceira Integralização | 27/05/2011 | R\$8,5 milhões | 8.225 |
| Quarta Integralização | 17/11/2011 | R\$25,1 milhões | 23.251 |
| Quinta Integralização | 14/12/2011 | R\$15,0 milhões | 13.863 |
| Sexta Integralização | 28/09/2012 | R\$15,6 milhões | 13.432 |
| Total das Integralizações | - | R\$132,1 milhões⁽¹⁾ | 126.523 |

Fonte: RB Capital Asset Management

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

CARTEIRA DE ATIVOS

Atualmente, a carteira do FII possui 23 empreendimentos com obras 100% concluídas, sendo 12 empreendimentos imobiliários em fase de desinvestimento e 11 empreendimentos imobiliários (Nº 2,4,5,7,8,9,10,13,14,18 e 21) já 100% desinvestidos, conforme tabela da Carteira de Ativos abaixo. Os projetos investidos junto a PDG passaram a figurar como estoque diretamente ligado ao Fundo.

| Ref. | Projeto | Incorporador | Localização | Modalidade de Investimento ⁽⁴⁾ | Participação no Projeto | Capital Investido ^(5/6) | % Obras | % Vendas | Status Data Entrega |
|--------------|--------------------------|----------------|--------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|-------------|------------|-----------------------------|
| 1 | MaxHaus Campo Belo | MaxCasa | São Paulo - SP | Equity | 45% | R\$ 7,1MM | 100% | 99% | Em desinvestimento ago/13 |
| 2 | Altino Residencial Clube | Trisul | Osasco - SP | Equity | 30% | R\$ 2,3MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 3 | DNA Pinheiros | Lucio Eng. | São Paulo - SP | Permuta | 31% | R\$21,3MM | 100% | 100% | Em desinvestimento nov/13 |
| 4 | Interclube Parq. Resid. | CCDI | São Paulo - SP | Equity | 25% | R\$ 23,9MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 5 | Absoluto Mooca | OAS | São Paulo - SP | Permuta | 15% | R\$ 4,7MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 6 | Rossi Montês | Rossi | São José dos Campos - SP | Permuta | 9% | R\$ 4,7 MM | 100% | 100% | Em desinvestimento jan/14 |
| 7 | You, Ibirapuera | You | São Paulo - SP | Permuta | 15% | R\$ 4,4MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 8 | Apoena | MASB | Belo Horizonte - MG | Equity | 50% | R\$ 3,7MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 9 | Wings | MASB | Belo Horizonte - MG | Equity | 50% | R\$6,6 MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 10 | Magnific Santana | Trisul | São Paulo - SP | Equity | 33% | R\$ 6,1MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 11 | Residencial Di Lucca | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 29% | R\$ 4,9MM | 100% | 99% | Em desinvestimento jul/15 |
| 12 | Maison Elizabeta | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 17% | R\$ 6,2MM | 100% | 100% | Em desinvestimento jul/15 |
| 13 | Rossi Mais Mantiqueira | Rossi | São José dos Campos - SP | Permuta | 26% | R\$ 2,6MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 14 | Orbit São Caetano | Mitre | São Caetano - SP | Permuta | 18% | R\$ 3,6MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 15 | The View Anália Franco | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 21% | R\$ 5,2MM | 100% | 100% | Em desinvestimento mar/15 |
| 16 | Lisse Residence | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 26% | R\$ 17,1MM | 100% | 100% | Em desinvestimento set/15 |
| 17 | Passos do Parque | Tibério / Niss | São Paulo - SP | Permuta | 12% | R\$ 3,6MM | 100% | 60% | Em desinvestimento out/16 |
| 18 | Spazio Horto | Econ | São Paulo - SP | Permuta | 18% | R\$6,6 MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 19 | Magnifico Mooca | Eztec | São Paulo - SP | Equity | 25% | R\$ 4,1MM | 100% | 90% | Em desinvestimento ago/17 |
| 20 | Wind | Orealizações | Rio de Janeiro - RJ | Permuta | 8% | R\$ 3,8MM | 100% | 84% | Em desinvestimento dez/15 |
| 21 | Rossi Cosmopolitan | Rossi | Curitiba - PR | Permuta | 26% | R\$ 6,3MM | 100% | 100% | Desinvestido |
| 22 | NKSP Paulista | Lucio Eng. | São Paulo - SP | Permuta | 12% | R\$ 5,6MM | 100% | 100% | Em desinvestimento nov/14 |
| 23 | Anália Park | Lucio Eng. | São Paulo - SP | Permuta | 20% | R\$ 5,0MM | 100% | 100% | Em desinvestimento nov/14 |
| Total | | | | | | R\$ 160MM | 100% | 99% | |

Fonte: RB Capital Asset Management

Data Base: Fevereiro/2019

⁽⁴⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.

Equity: Participação societária em SPE.

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

⁽⁷⁾ Os estoques para os projetos da PDG, representam apenas o volume em estoque referente as unidades recebidas pelo fundo e não o total de vendas sobre o total das unidades incorporadas.

CONTATOS ÚTEIS:

Gestor: RB Capital Asset Management ri@rbcapitalam.com
Administrador: Oliveira Trust ger2.fundos@oliveiratrust.com Leandro Lima +5521-3514-0000
Custódia: Oliveira Trust ger2.fundos@oliveiratrust.com Thiago Aucar +5521-3514-0000

Ouvidoria - 0800-882-2700

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARATER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO É UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. 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). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LECTURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE

