

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	148,20
Patrimônio Líquido Atual*	18.750.750,90

* Patrimônio Líquido referente ao mês de 27/06/2019

† Patrimônio Líquido referente ao mês de jun/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

A pesquisa do mercado imobiliário realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) apurou que em abr/2019 o acumulado de unidades vendidas nos últimos 12 meses totalizou 31.700, aumento de 16% em relação ao mesmo período do ano anterior. O indicador Vendas sobre ofertas (VSO) registrou 10,7% (+18,9% YoY) e o VGV totalizou R\$1.075,5 milhões (+22,3% YoY). Ainda conforme relatório, houve lançamento de 3.136 unidades residenciais em abril de 2019, ante 2.081 unidades lançadas em março de 2019 (+50,7% MoM).

A demanda do mercado imobiliário na cidade de São Paulo tem apresentado aquecimento nos últimos anos. Fatores determinantes contribuem para o movimento crescente na demanda: (i) visível redução de lançamentos pelas incorporadoras, (ii) redução da taxa de juros e (iii) Novo Plano Diretor da cidade de São Paulo afetaram o setor de forma significativa. Adicionalmente, nota-se maior volume de lançamentos tendo como foco o segmento de classe média.

Discussões acerca de possível indexação do crédito imobiliário ao IPCA é visto positivamente pelo mercado. A opção traz a possibilidade de eventual securitização de carteira via emissão de títulos, e gera espaço para operações de crédito imobiliário.

Devido a redução de lançamentos e aquecimento da demanda, é possível notar diminuição no volume de estoques das incorporadoras. Ao se considerar o ciclo do mercado de construção, no médio prazo, o cenário pode se traduzir em aumento no preço de venda dos imóveis.

Com a distribuição do mês de junho de 2019, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,74 frente a cota investida inicialmente e tem uma projeção de múltiplo de 1,85 com expectativa final de retorno do fundo em 8% a.a. acrescido da variação do INCC.

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

O Fundo amortizou R\$ 8,00 por cota e distribuiu R\$ 2,44 por cota a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de jun/19 aos investidores detentores das cotas no final do dia 30/06/2019. Pagamento em 11/06/2019.

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\$ 170,42	R\$ 0,00	R\$ 243,90
jan-19	R\$ 0,00	R\$ 9,45	R\$ 12,69	R\$ 938,80	R\$ 22,13
fev-19	R\$ 0,00	R\$ 1,90	R\$ 6,01	R\$ 944,81	R\$ 7,90
mar-19	R\$ 0,00	R\$ 4,89	R\$ 4,74	R\$ 949,55	R\$ 9,63
abr-19	R\$ 0,00	R\$ 1,89	R\$ 6,32	R\$ 955,87	R\$ 8,21
mai-19	R\$ 0,00	R\$ 2,67	R\$ 7,90	R\$ 963,77	R\$ 10,58
jun-19	R\$ 0,00	R\$ 2,44	R\$ 8,00	R\$ 971,77	R\$ 10,44
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 46,38	R\$ 72,42	R\$ 72,42	R\$ 118,80

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 840,11	R\$ 971,77	R\$ 1.811,88
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾	R\$ 0,00	R\$ 46,38	R\$ 72,42	R\$ 118,80
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 886,48	R\$ 1.044,19	R\$ 1.930,68

Inflação projetada para o período remanescente: 2,95% 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\$ 767,68 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		

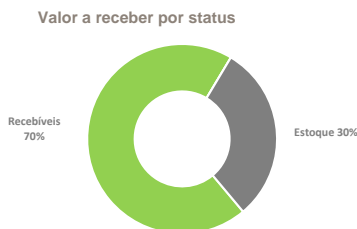
ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. 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 ANDA, 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 FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

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 31/05/2019 o FII encerrou o período com o total de 236 unidades vendidas ou 100% das 236 recebidas dos projetos investidos com a PDG.

O estoque atual esta concentrado em 1 projeto, onde o gestor do FII esta em negociação com os incorporadores para liquidação do projeto.



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%	Em desinvestimento nov/12
5	Absolute 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	Apopena	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%	100%	Em desinvestimento jul/15
12	Maison Elizabeta	PDG (7)	São Paulo - SP	Permuta	17%	R\$ 6,2MM	100%	100%	Desinvestido
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%	Desinvestido
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%	92%	Em desinvestimento ago/17
20	Wind	Orealizações	Rio de Janeiro - RJ	Permuta	8%	R\$ 3,8MM	100%	98%	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%	Media Ponderada

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@rbcapital.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 ANDA, 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 FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

