

**Características Gerais do Fundo**

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 5 anos de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em (i) permutas físicas e financeiras de projetos residenciais; e (ii) adquirir participações societárias em SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários residenciais, localizados em diferentes regiões do Brasil, e que geralmente estão em fase inicial de incorporação.

Com a distribuição primária das cotas, o fundo captou o montante de R\$ 126,5 milhões, sendo o valor de emissão da cota R\$ 1 mil.

**Fluxo Financeiro / Cota (R\$)**

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

| Mês  | Integralização      | Rendimento           | Amort.              | Amort. Acum.                       | Rend. + Amort.    |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>2010</b>                                  | <b>R\$ 537,13</b>   | <b>R\$ 0,00</b>      | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 0,00</b>                    | <b>R\$ 0,00</b>   |
| <b>2011</b>                                  | <b>R\$ 384,15</b>   | <b>R\$ 0,00</b>      | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 0,00</b>                    | <b>R\$ 0,00</b>   |
| <b>2012</b>                                  | <b>R\$ 122,92</b>   | <b>R\$ 0,00</b>      | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 0,00</b>                    | <b>R\$ 0,00</b>   |
| <b>2013</b>                                  | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 196,01</b>    | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 0,00</b>                    | <b>R\$ 196,01</b> |
| <b>2014</b>                                  | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 294,24</b>    | <b>R\$ 238,89</b>   | <b>R\$ 0,00</b>                    | <b>R\$ 533,13</b> |
| jan-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 1,62             | R\$ 30,78           | R\$ 269,68                         | R\$ 32,41         |
| fev-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 31,61            | R\$ 31,61           | R\$ 301,29                         | R\$ 63,23         |
| mar-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 17,39            | R\$ 26,08           | R\$ 327,37                         | R\$ 43,47         |
| abr-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 38,57            | R\$ 57,86           | R\$ 385,23                         | R\$ 96,43         |
| mai-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 15,08            | R\$ 22,62           | R\$ 407,85                         | R\$ 37,70         |
| jun-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 16,83            | R\$ 39,28           | R\$ 447,13                         | R\$ 56,12         |
| jul-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 9,48             | R\$ 22,13           | R\$ 469,26                         | R\$ 31,61         |
| ago-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 14,23            | R\$ 33,20           | R\$ 502,46                         | R\$ 47,42         |
| set-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 4,74             | R\$ 11,07           | R\$ 513,52                         | R\$ 15,81         |
| out-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 4,27             | R\$ 9,96            | R\$ 523,48                         | R\$ 14,23         |
| nov-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 4,74             | R\$ 11,07           | R\$ 534,55                         | R\$ 15,81         |
| dez-15                                       | R\$ 0,00            | R\$ 3,08             | R\$ 7,19            | R\$ 541,74                         | R\$ 10,27         |
| jan-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 9,48             | R\$ 22,13           | R\$ 563,87                         | R\$ 31,61         |
| fev-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 4,98             | R\$ 11,62           | R\$ 575,49                         | R\$ 16,60         |
| mar-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 10,43            | R\$ 24,34           | R\$ 599,83                         | R\$ 34,78         |
| abr-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 9,01             | R\$ 21,02           | R\$ 620,85                         | R\$ 30,03         |
| mai-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 4,11             | R\$ 16,44           | R\$ 637,29                         | R\$ 20,55         |
| jun-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 5,37             | R\$ 21,50           | R\$ 658,79                         | R\$ 26,87         |
| jul-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 3,95             | R\$ 15,81           | R\$ 674,60                         | R\$ 19,76         |
| ago-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 2,53             | R\$ 10,12           | R\$ 684,72                         | R\$ 12,65         |
| set-16                                       | R\$ 0,00            | R\$ 1,74             | R\$ 6,96            | R\$ 691,67                         | R\$ 8,69          |
| <b>Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(1)</sup></b> | <b>R\$ 0,00</b>     | <b>R\$ 314,09</b>    | <b>R\$ 352,52</b>   | <b>R\$ 352,52</b>                  | <b>R\$ 666,61</b> |
| <b>Integralização</b>                        | <b>Rendimentos</b>  | <b>Amort. Princ.</b> | <b>Total</b>        |                                    |                   |
| Realizado                                    | R\$ 1.044,19        | R\$ 703,51           | R\$ 691,67          | <b>R\$ 1.395,18</b> <sup>(2)</sup> |                   |
| Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(1)</sup>        | R\$ 0,00            | R\$ 314,09           | R\$ 352,52          | <b>R\$ 666,61</b>                  |                   |
| <b>Total</b>                                 | <b>R\$ 1.044,19</b> | <b>R\$ 1.017,60</b>  | <b>R\$ 1.044,19</b> | <b>R\$ 2.061,80</b>                |                   |

Fonte: RB Capital Asset Management.  
<sup>(1)</sup> O recebimento dos rendimentos e amortizações previstos pode variar significativamente em função do desenvolvimento dos projetos.  
<sup>(2)</sup> O valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 309,89 por cota.  
 Obs: Para maiores informações de dados históricos, verificar no relatório trimestral disponível no site da BMF&FBOVESPA e/ou no site da RB Capital AM.

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

**Chamadas de Capital**

Os recursos captados com a Oferta foram integralizados no FII durante o período de investimento, de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo administrador para (i) realização de investimentos em ativos imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do FII.

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

| 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 <sup>(1)</sup> | 126.523             |

Fonte: RB Capital Asset Management.  
<sup>(1)</sup> As integralizações ocorridas após a data da distribuição primária de cotas foram corrigidas pela variação do NCC no período.

**Carteira de Ativos**

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

Fonte: RB Capital Asset Management.  
<sup>(1)</sup> Permuta: Permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.  
 Equity: Participação societária em SPE's.

**Contatos**

Citibank DTVM  
 RB Capital Asset Management

cti.adminstracao@cti.com  
 contato@rbcapital.com

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO PODENDO SER DISTRIBUÍDO, REPRODUZIDO OU COPIADO SEM A SUA EXPRESSA CONCORDÂNCIA. A RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERROS DE AVALIAÇÃO OU OMISSÕES. OS INVESTIDORES TÊM QUE TOMAR SUAS PRÓPRIAS DECISÕES DE INVESTIMENTO. ESTE RELATÓRIO NÃO REPRESENTA OFERTA DE PARTICIPAÇÃO EM PROJETOS DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A TITULAÇÃO APLICÁVEL, RENTABILIDADE OFERTADA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDOS, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AVALIAÇÃO DO FUNDO GARANTIDORA DE CREDITO (FGC), AO INVESTIDOR E RECOMENDADA A LITERRA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DO FUNDO. FAÇA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, E RECOMENDAR UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

Ouvidoria - 0800-882-2700



**Distribuição de Rendimentos - Set/2016**

O Fundo irá distribuir R\$ 1,74/cota a título de rendimentos e R\$ 6,96/cota a título de amortização referentes ao mês de Setembro/16 aos investidores detentores das cotas no final do dia 30/09/2016. Pagamento em 11/10/2016.

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

**Características do Projeto**

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

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

Fonte: Incorporadoras.  
<sup>(1)</sup> VGV inicial do projeto.  
 Data Base: Agosto/16

| Projeto      | Capital Comprometido <sup>(1)</sup>      | Capital Desembolsado      | % Obras                  | % Vendas   |
|--------------|--|---------------------------|--------------------------|------------|
| Empr. 1      | R\$ 7.159.003,42                         | R\$ 7.159.003,42          | 100%                     | 95%        |
| Empr. 2      | R\$ 2.280.000,00                         | R\$ 2.280.000,00          | 100%                     | 99%        |
| Empr. 3      | R\$ 21.375.000,00                        | R\$ 21.375.000,00         | 100%                     | 98%        |
| Empr. 4      | R\$ 23.893.427,43                        | R\$ 23.893.427,43         | 100%                     | 99%        |
| Empr. 5      | R\$ 4.750.000,00                         | R\$ 4.750.000,00          | 100%                     | 99%        |
| Empr. 6      | R\$ 4.750.000,00                         | R\$ 4.750.000,00          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 7      | R\$ 4.387.404,00                         | R\$ 4.387.404,00          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 8      | R\$ 3.739.110,70                         | R\$ 3.739.110,70          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 9      | R\$ 6.618.220,04                         | R\$ 6.618.220,04          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 10     | R\$ 6.094.725,00                         | R\$ 6.094.725,00          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 11     | R\$ 4.940.000,00                         | R\$ 4.940.000,00          | 100%                     | 94%        |
| Empr. 12     | R\$ 6.175.000,00                         | R\$ 6.175.000,00          | 100%                     | 79%        |
| Empr. 13     | R\$ 2.596.666,67                         | R\$ 2.596.666,67          | -                        | -          |
| Empr. 14     | R\$ 3.550.826,40                         | R\$ 3.550.826,40          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 15     | R\$ 5.225.000,00                         | R\$ 5.225.000,00          | 100%                     | 95%        |
| Empr. 16     | R\$ 17.100.000,00                        | R\$ 17.100.000,00         | 100%                     | 68%        |
| Empr. 17     | R\$ 3.553.005,70                         | R\$ 3.553.005,70          | 89%                      | 44%        |
| Empr. 18     | R\$ 6.650.000,00                         | R\$ 6.650.000,00          | -                        | -          |
| Empr. 19     | R\$ 4.148.521,80                         | R\$ 4.148.521,80          | 69%                      | 93%        |
| Empr. 20     | R\$ 3.800.000,00                         | R\$ 3.800.000,00          | 100%                     | 80%        |
| Empr. 21     | R\$ 6.295.650,00                         | R\$ 6.295.650,00          | 100%                     | 100%       |
| Empr. 22     | R\$ 5.593.600,00                         | R\$ 5.593.600,00          | 100%                     | 93%        |
| Empr. 23     | R\$ 4.995.100,00                         | R\$ 4.995.100,00          | 100%                     | 93%        |
| <b>Total</b> | <b>R\$ 159.670.261,16</b> <sup>(2)</sup> | <b>R\$ 159.670.261,16</b> | <b>Médias Ponderadas</b> |            |
|              |  |                           | <b>99%</b>               | <b>93%</b> |

Fonte: Incorporadoras.  
<sup>(1)</sup> Refere-se ao valor originalmente investido no projeto, sendo que parte já foi retornado ao fundo.  
<sup>(2)</sup> Esse montante é superior ao valor total das integralizações (chamadas de capital) em função de reinvestimentos, conforme previsto no regulamento.  
 Data Base: Agosto/16

**Informações**

|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Data de início             | Set-10                                |
| Patrimônio Líquido Atual   | R\$ 70.616.662,92                     |
| Quantidade de Cotas        | 126.523                               |
| Valor Patrimonial por cota | R\$ 558,13                            |
| Valor de Emissão da Cota   | R\$ 1.000,00                          |
| Ticker                     | RBDS11                                |
| Aplicação                  | Fechado                               |
| Resgate                    | Fechado                               |
| Taxa de Administração      | 2% a.a.                               |
| Taxa de Performance        | 20% do que exceder Inflação + 8% a.a. |
| Público Alvo               | Investidor Qualificado                |
| Classificação              | Investimento Imobiliário              |
| Administrador              | Citibank DTVM S.A.                    |
| Gestor                     | RB Capital Asset Management Ltda.     |