

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 | 110,46 |
| Patrimônio Líquido Atual* | 13.975.529,80 |

* Patrimônio Líquido referente a 24/07/2019

* Patrimônio Líquido referente ao mês de set/19

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

A pesquisa do mercado imobiliário realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) apurou que em jul/2019 o acumulado de unidades vendidas nos últimos 12 meses totalizou 38.415, aumento de 37% em relação ao mesmo período anterior. O indicador Vendas sobre ofertas mensal (VSO) registrou 12,4% (+7,8% YoY) e o VGV totalizou R\$1.394,8 milhões (+103,6% YoY). Ainda conforme relatório, houve lançamento de 3.567 unidades residenciais em julho de 2019, ante 9.415 unidades lançadas em junho de 2019 (-62,1% MoM).

O mercado imobiliário vem apresentando sucessivas melhoras e respostas à estímulos no cenário econômico nacional. As vendas apresentaram crescimento em grande parte dos períodos de 2019, sinalizando possível otimismo da população e reaquecimento da economia. Os juros, em mínimas históricas, ampliam o espaço para crescimento do mercado.

No período também foi possível observar aproximação das incorporadoras ligadas ao mercado de renda média e média/alta com o mercado de capitais, com anúncios de ofertas iniciais (IPOs) e subsequentes (Follow-ons).

Questões ligadas à liberação do FGTS e redução de liquidez permanecem no radar das incorporadoras, principalmente ligadas ao programa Minha Casa Minha Vida.

Após anúncio de nova modalidade de crédito imobiliário atrelada ao IPCA pela Caixa Econômica Federal, os grandes bancos começaram a apresentar novas linhas de créditos. Com a distribuição do mês de agosto de 2019, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,78 frente a cota investida inicialmente e tem uma projeção de múltiplo de 1,84 com expectativa final de retorno do fundo em 7,4% a.a. acrescido da variação do INCC.

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

O Fundo amortizou R\$ 25,29 por cota e R\$ 0,62 distribuição a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de set/19 aos investidores detentores das cotas no final do dia 30/09/2019. Pagamento em 10/10/2019.

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 |
| jul-19 | R\$ 0,00 | R\$ 6,74 | R\$ 13,02 | R\$ 984,79 | R\$ 19,76 |
| ago-19 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 1,00 | R\$ 985,79 | R\$ 1,00 |
| set-19 | R\$ 0,00 | R\$ 0,62 | R\$ 25,29 | R\$ 1.011,09 | R\$ 25,92 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 24,93 | R\$ 33,11 | R\$ 33,11 | R\$ 58,04 |

| | Integralização | Rendimentos | Amort. Princ. | Total |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Realizado | -R\$ 1.044,19 | R\$ 847,47 | R\$ 1.011,09 | R\$ 1.858,56 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 24,93 | R\$ 33,11 | R\$ 58,04 |
| Total | -R\$ 1.044,19 | R\$ 872,40 | R\$ 1.044,19 | R\$ 1.916,60 |

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\$ 788,45 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 - 0800-982-2700

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 TEM 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 CARTERA, 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 DESTE FUNDO, PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

O FUNDO ESTÁ EM PERÍODO DE DESINVESTIMENTO, OCORRENDO NESTE PERÍODO APENAS AS DISTRIBUIÇÕES DO FLUXO DE CAIXA DOS PROJETOS INVESTIDOS, JÁ COM RESULTADOS CONSOLIDADOS. PORTANTO NÃO É RECOMENDADO A CONSIDERAÇÃO DAS DISTRIBUIÇÕES PARA CÁLCULO DE YIELD E PARÂMETRO PARA AQUISIÇÃO DE QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

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

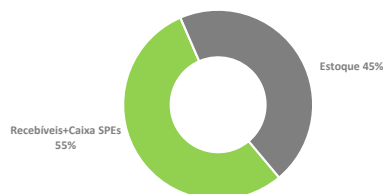
O RB Capital Desenvolvimento Residencial II é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em (i) permutas físicas e financeiras, ou estruturas similares, 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.

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

ABERTURA DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO

Obtivemos durante o último grande volume convertido caixa nas spes investidas, assim reduzindo o volume em estoque na proporção do fluxo projeto a receber pelo fundo, este caixa convertido nas SPEs deverá ser distribuído ao fundo nos próximos meses. Referente aos estoques, atual 95% do estoque, dos projetos onde o fundo detém participação está concentrado em 1 projeto, onde o gestor do FII continua em negociação com os incorporadores para liquidação do projeto.

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% | Em desinvestimento nov/12 |
| 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% | 100% | Desinvestido |
| 12 | Maison Elizabetha | 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: Julho/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 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 CREDITO (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.

