

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	90,63
Patrimônio Líquido Atual*	11.466.574,21

* Patrimônio Líquido referente a 30/10/2019

* Patrimônio Líquido referente ao mês de out/19

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

A pesquisa do mercado imobiliário realizada pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) apurou que em set/2019 o acumulado de unidades vendidas nos últimos 12 meses totalizou 42.351, aumento de 46,6% em relação ao mesmo período anterior. O indicador Vendas sobre ofertas mensal (VSO) registrou 13,7% (-7,4% MoM) e o VGV totalizou R\$2.634,6 milhões (+118% YoY). Ainda conforme relatório, houve lançamento de 4.026 unidades residenciais em setembro de 2019, ante 6.064 unidades lançadas em agosto de 2019 (+33,6% 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.

Em outubro, além de reduzir taxa mínima na modalidade de crédito para 6,75%, a Caixa Econômica Federal anunciou que planeja lançar crédito imobiliário prefixado, ainda no primeiro semestre de 2020, adicionando nova modalidade de crédito à sua carteira.

Nos últimos meses, o banco já havia anunciado crédito imobiliário atrelado ao IPCA, no qual tinha como objetivo atingir carteira de crédito de 10 bilhões em doze meses, entretanto conseguiu atingir demanda em 45 dias.

Ainda em outubro, a prefeitura de São Paulo publicou proposta para revisão na lei de zoneamento da cidade. Dentre os principais temas abordados, encontram-se propostas sobre ampliação do gabarito (altura) dos edifícios nas zonas mistas e centrais dos bairros, número de vagas baseado na metragem das unidades e aumento de oferta de habitação de baixa renda nas ZEIs (Zonas Especiais de Interesse Social) situadas nas zona urbana.

Com a distribuição do mês de outubro de 2019, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,79 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\$ 8,69 por cota e R\$ 1,08 distribuição a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de out/19 aos investidores detentores das cotas no final do dia 31/10/2019.

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
out-19	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 8,69	R\$ 1.019,78	R\$ 8,69
nov-19	R\$ 0,00	R\$ 9,75	R\$ 20,96	R\$ 1.040,74	R\$ 30,71
dez-19	R\$ 0,00	R\$ 5,65	R\$ 12,15	R\$ 1.052,89	R\$ 17,80
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 15,41	R\$ 33,11	R\$ 33,11	R\$ 48,51
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 862,88	R\$ 1.052,89	R\$ 1.915,77	

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 847,47	R\$ 1.019,78	R\$ 1.867,25
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾	R\$ 0,00	R\$ 15,41	R\$ 33,11	R\$ 48,51
Total	-R\$ 1.044,19	R\$ 862,88	R\$ 1.052,89	R\$ 1.915,77

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\$ 868,33 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

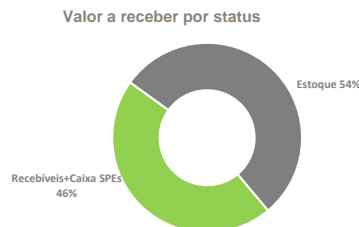
Ouvridoria - 0800-982-2700

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 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

Obtivemos durante o último ano grande volume convertido caixa nas spes investidas, reduzindo assim 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.



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 10 empreendimentos imobiliários em fase de desinvestimento e 13 empreendimentos imobiliários (Nº 2,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,18 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 (R\$)	% Obras	% Vendas	Status Data Entrega
1	MaxHaus Campo Belo	MaxCasa	São Paulo - SP	Equity	45%	R\$ 7,1MM	100%	100%	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	Interclubes 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	Apocena	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	Magnífico Santana	Trisul	São Paulo - SP	Equity	33%	R\$ 6,1MM	100%	100%	Desinvestido
11	Residencial Di Lucca	PDG (7)	São Paulo - SP	Permuta	23%	R\$ 4,9MM	100%	100%	Desinvestido
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	16%	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	Magnífico 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%	

Fonte: RB Capital Asset Management

Data Base: Out/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 Acurar +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 INVESTIR 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.

