

RB Capital Desenvolvimento Residencial II – Fundo de Investimento Imobiliário
Desenvolvimento Imobiliário - Cota Única (RBDS11)

Out-2016

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 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.

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.

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.

Informações Gerais

Em decorrência do cenário do setor imobiliário no Brasil e das dificuldades enfrentadas por esse segmento, o fluxo de caixa e de recebíveis de alguns empreendimentos investidos, direta ou indiretamente, pelo Fundo tiveram suas curvas prolongadas comparadas com as projeções originais. Dessa forma, parte da receita do fluxo projetado para o Fundo poderá ser recebida após a data de encerramento prevista no Regulamento do Fundo, conforme divulgado em Fato Relevante no dia 01 de novembro de 2016.

Carteira de Ativos

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

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽¹⁾ Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais.

Equity: Participação societária em SPE.

Data Base: Setembro/16

| Ref. | Projeto | Incorporador | Capital Investido ⁽¹⁾ | % Obras | % Vendas |
|--------------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------|------------|
| Empr. 1 | MaxHaus Campo Belo | MaxCasa | R\$ 7.159.003 | 100% | 95% |
| Empr. 2 | Altino Residencial Clube | Trisul | R\$ 2.280.000 | 100% | 99% |
| Empr. 3 | DNA Pinheiros | Lucio Eng. | R\$ 21.375.000 | 100% | 98% |
| Empr. 4 | Interclube Parq. Resid. | CCDI | R\$ 23.893.427 | 100% | 99% |
| Empr. 5 | Absolute Mooca | OAS | R\$ 4.750.000 | 100% | 100% |
| Empr. 6 | Rossi Montês | Rossi | R\$ 4.750.000 | 100% | 100% |
| Empr. 7 | You, Ibirapuera | You | R\$ 4.387.404 | 100% | 100% |
| Empr. 8 | Apena | MASB | R\$ 3.739.111 | 100% | 100% |
| Empr. 9 | Wings | MASB | R\$ 6.618.220 | 100% | 100% |
| Empr. 10 | Magnific Santana | Trisul | R\$ 6.094.725 | 100% | 100% |
| Empr. 11 | Residencial Di Lucca | PDG | R\$ 4.940.000 | 100% | 94% |
| Empr. 12 | Maison Elizabetha | PDG | R\$ 6.175.000 | 100% | 81% |
| Empr. 13 | Rossi Mais Mantiqueira | Rossi | R\$ 2.596.667 | - | - |
| Empr. 14 | Orbit São Caetano | Mitre | R\$ 3.550.826 | 100% | 100% |
| Empr. 15 | The View Anália Franco | PDG | R\$ 5.225.000 | 100% | 95% |
| Empr. 16 | Lisse Residence | PDG | R\$ 17.100.000 | 100% | 69% |
| Empr. 17 | Passos do Parque | Tibério / Niss | R\$ 3.553.006 | 94% | 38% |
| Empr. 18 | Spazio Horto | Econ | R\$ 6.650.000 | - | - |
| Empr. 19 | Magnifico Mooca | Eztec | R\$ 4.148.522 | 73% | 94% |
| Empr. 20 | Wind | Orealizações | R\$ 3.800.000 | 100% | 80% |
| Empr. 21 | Rossi Cosmopolitan | Rossi | R\$ 6.295.650 | 100% | 100% |
| Empr. 22 | NKSP Paulista | Lucio Eng. | R\$ 5.593.600 | 100% | 93% |
| Empr. 23 | Andália Park | Lucio Eng. | R\$ 4.995.100 | 100% | 93% |
| Total | | | R\$ 159.670.261⁽¹⁾ | Médias Ponderadas | |
| | | | | 100% | 93% |

Fonte: Incorporadoras.

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

Contatos

Citibank DTVM
RB Capital Asset Management

citi.administracao@citi.com
contato@rbcapital.com

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO SENDO 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 É DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TIBRIBLIÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO. GESTOR DA CARTEIRA: SE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO DO ANBIMA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC), AO INVESTIDOR E 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.

Ouviodoria - 0800-882-2700

Distribuição de Rendimentos - Out/2016

O Fundo distribuiu R\$ 1,58/cota a título de rendimentos e R\$ 6,32/cota a título de amortização referentes ao mês de Outubro/16 aos investidores detentores das cotas no final do dia 31/10/2016. Pagamento em 10/11/2016.

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.

Fluxo Financeiro / Cota (R\$)

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:

Inflação projetada para o período remanescente: 5,89% a.a.

| 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 |
| 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 |
| out-16 | R\$ 0,00 | R\$ 1,58 | R\$ 6,32 | R\$ 697,99 | R\$ 7,90 |
| Fluxo Proj. (Esperado)⁽¹⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 303,51 | R\$ 346,20 | R\$ 346,20 | R\$ 649,71 |

| | Integralização | Rendimentos | Amort. Princ. | Total ⁽²⁾ |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Realizado | -R\$ 1.044,19 | R\$ 705,09 | R\$ 697,99 | R\$ 1.403,09 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾ | R\$ 0,00 | R\$ 303,51 | R\$ 346,20 | R\$ 649,71 |
| Total | -R\$ 1.044,19 | R\$ 1.008,60 | R\$ 1.044,19 | R\$ 2.052,79 |

Fonte: RB Capital Asset Management

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

⁽²⁾ O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 358,90 por cota.

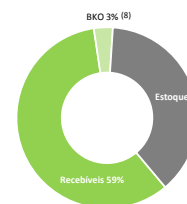
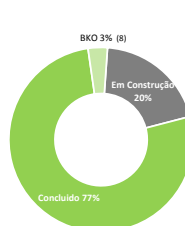
Obs.: Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 01 de novembro de 2016, parte da receita do fluxo projetado para o Fundo poderá ser recebida após a data de encerramento prevista no Regulamento do Fundo.

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. Cumpra 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, cujos trâmites ainda não resultaram em êxito no recebimento dos valores devidos. Tendo em vista o estágio da execução e o insucesso na identificação de bens para garantir e/ou servir a execução, os próximos meses será realizada provisão progressiva baseada na probabilidade de recebimento do montante devido ao FII.

Abertura de Fluxos

Valor a receber por estágio de desenvolvimento

Valor a receber por estoque e recebíveis



Fonte: RB Capital Asset Management

Fonte: RB Capital Asset Management

⁽⁸⁾ Parcela referente ao processo judicial da BKO acima descrito.

Informações

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Data de início | Set-10 |
| Patrimônio Líquido 31/10 | R\$ 69.393.543,96 |
| Quantidade de Cotas | 126.523 |
| Valor Patrimonial por cota | R\$ 548,47 |
| 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. |