

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	Absoluto 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	Absoluto 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

citibankdtvm@citibank.com
contato@rbcapital.com

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. SOB SUA RESPONSABILIDADE E TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO SENDO SEU 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 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: 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
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 705,09	R\$ 697,99	R\$ 1.403,09⁽²⁾
Fluxo Proj. (Esperado) ⁽³⁾	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.

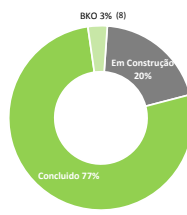
⁽²⁾ O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 358,90 por cota.

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. 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, 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, nos próximos meses será realizada provisão progressiva baseada na probabilidade de recebimento do montante devido ao FII.

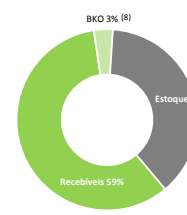
Abertura de Fluxos

Valor a receber por estágio de desenvolvimento



Fonte: RB Capital Asset Management

Valor a receber por estoque e recebíveis



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\$ 67.034.527,33
Quantidade de Cotas	126.523
Valor Patrimonial por cota	R\$ 529,82
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.