

**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	46,51
Patrimônio Líquido Atual*	5.884.504,84

\* Patrimônio Líquido referente ao mês de 11/19

\* Patrimônio Líquido referente ao mês de nov/19

**COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR**

No mês de novembro foi realizado aumento em provisão para carteira de contencioso passivo referente empreendimento Interclube Parque Resid.

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).

Após quase cinco anos de crise e queda nos principais indicadores do setor, o mercado imobiliário vem apresentando sucessivas melhoras e respostas à estímulos no cenário econômico nacional, respondendo principalmente à queda na taxa de juros, em mínimas históricas. O PIB da construção civil registrou crescimento de 1,3% em comparação com o trimestre anterior. Se comparado com o ano anterior, houve crescimento de 4,4% ante 2,4%. O aumento no crédito imobiliário, número de lançamentos e vendas no ano corroboram com as perspectivas positivas para o setor.

Dentre os principais fatores do mercado, acredita-se que a queda de juros demandou resposta das instituições financeiras para redução do juro de crédito imobiliário e, juntamente com avanços da Reforma da Previdência, elevaram a confiança dos principais players do mercado, o que auxiliou na retomada no segmento de edificações.

Com a distribuição do mês de novembro 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 1,82 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\$ 2,12 por cota e R\$ 1,84 distribuição a título de rendimentos, referente ao resultado do mês de nov/19 aos investidores detentores das cotas no final do dia 30/11/2019.

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\$ 1,84	R\$ 2,12	R\$ 1.021,90	R\$ 3,96
<b>Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(1)</sup></b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 4,26</b>	<b>R\$ 22,47</b>	<b>R\$ 1.044,37</b>	<b>R\$ 26,73</b>

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 849,31	R\$ 1.021,90	<b>R\$ 1.871,21</b>
Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(2)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 4,26	R\$ 22,47	<b>R\$ 26,73</b>
<b>Total</b>	<b>-R\$ 1.044,19</b>	<b>R\$ 853,57</b>	<b>R\$ 1.044,37</b>	<b>R\$ 1.897,94</b>

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 22 de novembro de 2019, o fundo teve o seu encerramento postergado para 31/12/2020.

**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

Ovidória - 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 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 CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, 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.

**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**

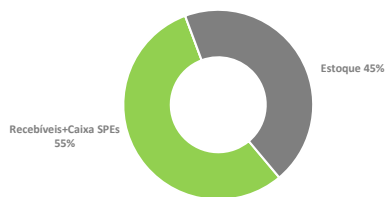
O RB Capital Desenvolvimento Residencial II é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração, formado por uma única classe de cotas. O Fundo tem por objetivo investir em (i) permutas físicas e financeiras, ou estruturas similares, 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 ano grande volume convertido caixa nas spes investidas, reduzindo assim o volume em estoque na proporação 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
<b>Total das Integralizações</b>	-	<b>R\$132,1 milhões<sup>(1)</sup></b>	<b>126.523</b>

Fonte: RB Capital Asset Management

<sup>(1)</sup> 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 <sup>(4)</sup>	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	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\$ 4,7MM	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\$6,6MM	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 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	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 / Nissz	São Paulo - SP	Permuta	12%	R\$ 3,6MM	100%	80%	Em desinvestimento   out/16
18	Spazio Horto	Econ	São Paulo - SP	Permuta	18%	R\$6,6MM	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
<b>Total</b>						<b>R\$ 160MM</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	

Fonte: RB Capital Asset Management

Data Base: Nov/2019

<sup>(4)</sup> Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais. Equity: Participação societária em SPE.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup> O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

<sup>(7)</sup> 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](mailto:ri@rbcapitalam.com)  
 Administrador: Oliveira Trust | [ger2.fundos@oliveiratrust.com](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com) | Leandro Lima +5521-3514-0000  
 Custódia: Oliveira Trust | [ger2.fundos@oliveiratrust.com](mailto: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 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 NÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO, PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

