

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II – Fundo de Investimento Imobiliário

### Desenvolvimento Imobiliário - Cota Única (RBDS11)

Nov-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 FI 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 FI.

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	17/12/2011	R\$25,1 milhões	23.251
Quinta Integralização	14/12/2011	R\$15,0 milhões	13.869
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.

#### 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 deverá ser recebida até o novo prazo de término do Fundo que foi prorrogado em 01 de dezembro de 2016 em Assembleia de Cotista para 31 de dezembro de 2017.

#### Carteira de Ativos

Ref.	Projeto	Incorporador	Localização	Participação no Projeto	Modalidade de Investimento <sup>(1)</sup>	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	Apopena	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	Anália Park	Lucio Eng.	São Paulo - SP	20%	Permuta	Concluído - nov/14
<b>Total</b>						

Fonte: RB Capital Asset Management

Data Base: Outubro/16

<sup>(1)</sup> Permuta: Estruturas similares a permutas físicas e financeiras de projetos residenciais. Equity: Participação societária em SPE.

Ref.	Projeto	Incorporador	Capital Investido <sup>(1)</sup>	% 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%	99%
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	Apopena	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%	92%
Empr.12	Maison Elizabetha	PDG	R\$ 6.175.000	100%	83%
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%	71%
Empr.17	Passos do Parque	Tibério / Niss	R\$ 3.553.006	100%	39%
Empr.18	Spazio Horto	Econ	R\$ 6.650.000	-	-
Empr.19	Magnifico Mooca	Eztec	R\$ 4.148.522	80%	91%
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%	94%
Empr.23	Anália Park	Lucio Eng.	R\$ 4.995.100	100%	94%
<b>Total</b>			<b>R\$ 159.670.261<sup>(1)</sup></b>	<b>Médias Ponderadas</b>	<b>94%</b>
				<b>100%</b>	

Fonte: Incorporadoras.

<sup>(1)</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>(2)</sup> O Capital Investido considera os reinvestimentos realizados, conforme previsto no regulamento do Fundo.

#### Contatos

Citibank DTMV  
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 UM INFORMATIVO E DESTINADO AOS COTISTAS DO FUNDO, NÃO REPRESENTANDO OFERTA OU PUBLICIDADE. VERIFIQUE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL. RENTABILIDADE ORBITA DO 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 OU ANULAÇÃO 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.

Ouviodoria - 0800-882-2700

#### Distribuição de Rendimentos - Nov/2016

O Fundo distribuiu R\$ 0,25/cota a título de rendimentos e R\$ 1,01/cota a título de amortização referentes ao mês de Novembro/16 aos investidores detentores das cotas no final do dia 30/11/2016. Pagamento em 09/12/2016.

Os rendimentos a serem distribuídos possuem isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do FI, 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: 5,83% 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\$ 9,98	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
nov-16	R\$ 0,00	R\$ 0,25	R\$ 1,01	R\$ 699,01	R\$ 1,26
Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(2)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 288,73	R\$ 345,19	R\$ 345,19	R\$ 633,92

	Integralização	Rendimentos	Amort. Princ.	Total
Realizado	-R\$ 1.044,19	R\$ 705,35	R\$ 699,01	<b>R\$ 1.404,35<sup>(3)</sup></b>
Fluxo Proj. (Esperado) <sup>(3)</sup>	R\$ 0,00	R\$ 288,73	R\$ 345,19	<b>R\$ 633,92</b>
<b>Total</b>	<b>-R\$ 1.044,19</b>	<b>R\$ 994,08</b>	<b>R\$ 1.044,19</b>	<b>R\$ 2.038,27</b>

Fonte: RB Capital Asset Management

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

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

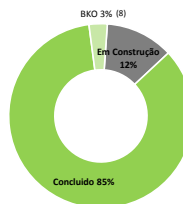
<sup>(3)</sup> Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado em 01 de novembro de 2016, parte da receita do fluxo projetado para o Fundo poderá ser recebida após a data de encerramento prevista no Regulamento do Fundo.

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 FI.

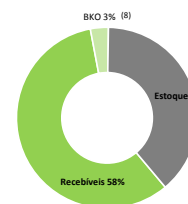
#### Abertura de Fluxos

Valor a receber por estágio de desenvolvimento

Valor a receber por estoque e recebíveis



Fonte: RB Capital Asset Management



Fonte: RB Capital Asset Management

<sup>(8)</sup> Parcela referente ao processo judicial da BKO acima descrito.

#### Informações

Data de início	Set-10
Patrimônio Líquido 31/10	R\$ 66.617.322,80
Quantidade de Cotas	126.523
Valor Patrimonial por cota	R\$ 526,52
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 DTMV S.A.
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda.