

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: | 50% do piso previsto no regulamento |
| Taxa de Performance: | 20% do que exceder INCC + 8% a.a. |
| Data de Encerramento: | Dez-24 |
| 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 | 21.11 |
| Patrimônio Líquido Atual** | R\$ 2,671,263.28 |

* novo valor aprovado em Assembleia de 21/12/2020

** Patrimônio Líquido referente a 28/03/2024

COMENTÁRIO MENSAL DO GESTOR

No dia 03 de dezembro de 2021 foi aprovada em Assembleia a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2024 e a consequente alteração do Regulamento do Fundo para contemplar tal decisão.

Com relação ao encerramento do fundo, informamos que a gestão permanece concentrando esforços para liquidação do fundo sendo que não há unidades pendentes de comercialização. Vale ressaltar que a projeção de resultado gerencial apresentada nesse relatório já reflete nova data prevista de encerramento do fundo (Dez/24).

Em relação aos passivos judiciais existentes, informamos que a estrutura patrimonial do fundo conta com caixa para fazer frente às ações atualmente em andamento (em sua maioria, relacionada à reclamação de mutuários e compradores de unidades residenciais). A Gestora e a Administradora estão avaliando a transferência da SPE para um terceiro, com o caixa equivalente ao valor dos passivos, o que potencialmente poderá gerar um impacto negativo no valor patrimonial da cota, que, nesse cenário, deverá se aproximar ao valor gerencial informado mensalmente nos relatórios gerenciais.

O Fundo não realizou distribuições/amortizações de capital no mês-referência desse relatório.

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.

DISRTIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E FLUXO/COTA (R\$)

Em linhas gerais, o fundo já retornou aos seus cotistas um múltiplo de 1,80 frente a cota investida inicialmente e tem uma projeção de múltiplo de 1,81 com expectativa final de retorno do fundo em 7,0% a.a. acrescido da variação do INCC (14,6% a.a. nominal).

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\$ 238.89 | R\$ 533.13 |
| 2015 | R\$ 0.00 | R\$ 161.65 | R\$ 302.85 | R\$ 541.74 | R\$ 464.50 |
| 2016 | R\$ 0.00 | R\$ 53.76 | R\$ 158.53 | R\$ 700.27 | R\$ 212.29 |
| 2017 | R\$ 0.00 | R\$ 37.73 | R\$ 55.43 | R\$ 755.70 | R\$ 93.16 |
| 2018 | R\$ 0.00 | R\$ 73.48 | R\$ 170.42 | R\$ 926.11 | R\$ 243.90 |
| 2019 | R\$ 0.00 | R\$ 32.44 | R\$ 95.78 | R\$ 1,021.90 | R\$ 128.22 |
| 2020 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 3.95 | R\$ 1,025.85 | R\$ 3.95 |
| 2021 | R\$ 0.00 | R\$ 2.35 | R\$ 0.00 | R\$ 1,025.85 | R\$ 2.35 |
| 2022 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 1,025.85 | R\$ 0.00 |
| 2023 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 1,025.85 | R\$ 0.00 |
| jan-24 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 1,025.85 | R\$ 0.00 |
| fev-24 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 1,025.85 | R\$ 0.00 |
| mar-24 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 1,025.85 | R\$ 0.00 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽¹⁾ | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 6.90 | R\$ 1,032.75 | R\$ 0.00 |

| | Integralização | Rendimentos | Amort. Princ. | Total |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Realizado | -R\$ 1,044.19 | R\$ 851.67 | R\$ 1,025.85 | R\$ 1,877.52 |
| Fluxo Proj. (Esperado) ⁽²⁾ | R\$ 0.00 | R\$ 0.00 | R\$ 6.90 | R\$ 6.90 |
| Total | -R\$ 1,044.19 | R\$ 851.67 | R\$ 1,032.75 | R\$ 1,884.42 |

(1) O fluxo projetado previsto reflete uma expectativa e pode variar significativamente

(2) O Valor total distribuído já superou o valor integralizado em R\$ 837,28 por cota.

Obs: Conforme AGE divulgada ao mercado em 03 de dezembro de 2021, o fundo teve o seu encerramento postergado para 31/12/2024.

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 |

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 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.

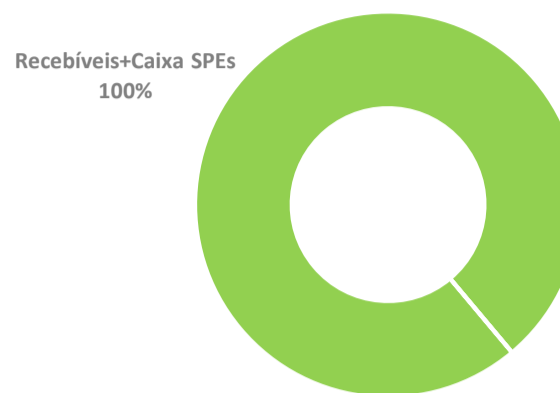


RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - Fundo de Investimento Imobiliário (RBDS11)

ABERTURA DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO

Ao longo de 2021, o fundo conseguiu comercializar as últimas unidades do estoque, cuja monetização foi liquidada no início de 2022. O gestor do fundo permanece atuando para liquidação do ativo remanescente, sendo que o fundo não possui mais unidades pendentes de comercialização.

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 |
| 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

O FII investiu em 23 empreendimentos, sendo que 22 empreendimentos imobiliários já foram 100% desinvestidos, conforme tabela da Carteira de Ativos abaixo. Os projetos investidos junto a PDG passaram a figurar como estoque diretamente ligado ao Fundo. O gestor do fundo permanece atuando para liquidação do ativo remanescente o qual não possui mais unidades pendentes de comercialização, apenas passivos judiciais.

| Ref. | Projeto | Incorporador | Localização | Modalidade de Investimento ⁽⁴⁾ | Participação no Projeto | Capital Investido ^(5/6) | % Obras | % Vendas | Status Data Entrega |
|--------------|--------------------------|----------------|--------------------------|---|-------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| 1 | MaxHaus Campo Belo | MaxCasa | São Paulo - SP | Equity | 45% | R\$ 7,1MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 2 | Altino Residencial Clube | Trisul | Osasco - SP | Equity | 30% | R\$ 2,3MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 3 | DNA Pinheiros | Lucio Eng. | São Paulo - SP | Permuta | 31% | R\$21,3MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 4 | Interclube Parq. Resid. | CCDI | São Paulo - SP | Equity | 25% | R\$ 23,9MM | 100% | 100.0% | Em desinvestimento nov/12 |
| 5 | Absoluto Mooca | OAS | São Paulo - SP | Permuta | 15% | R\$ 4,7MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 6 | Rossi Montês | Rossi | São José dos Campos - SP | Permuta | 9% | R\$ 4,7 MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 7 | You, Ibirapuera | You | São Paulo - SP | Permuta | 15% | R\$ 4,4MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 8 | Apoena | MASB | Belo Horizonte - MG | Equity | 50% | R\$ 3,7MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 9 | Wings | MASB | Belo Horizonte - MG | Equity | 50% | R\$6,6 MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 10 | Magnific Santana | Trisul | São Paulo - SP | Equity | 33% | R\$ 6,1MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 11 | Residencial Di Lucca | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 29% | R\$ 4,9MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 12 | Maison Elizabeta | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 17% | R\$ 6,2MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 13 | Rossi Mais Mantiqueira | Rossi | São José dos Campos - SP | Permuta | 26% | R\$ 2,6MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 14 | Orbit São Caetano | Mitre | São Caetano - SP | Permuta | 18% | R\$ 3,6MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 15 | The View Anália Franco | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 21% | R\$ 5,2MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 16 | Lisse Residence | PDG (7) | São Paulo - SP | Permuta | 26% | R\$ 17,1MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 17 | Passos do Parque | Tibério / Niss | São Paulo - SP | Permuta | 12% | R\$ 3,6MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 18 | Spazio Horto | Econ | São Paulo - SP | Permuta | 18% | R\$6,6 MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 19 | Magnifico Mooca | Eztec | São Paulo - SP | Equity | 25% | R\$ 4,1MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 20 | Wind | Orealizações | Rio de Janeiro - RJ | Permuta | 8% | R\$ 3,8MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 21 | Rossi Cosmopolitan | Rossi | Curitiba - PR | Permuta | 26% | R\$ 6,3MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 22 | NKSP Paulista | Lucio Eng. | São Paulo - SP | Permuta | 12% | R\$ 5,6MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| 23 | Anália Park | Lucio Eng. | São Paulo - SP | Permuta | 20% | R\$ 5,0MM | 100% | 100.0% | Desinvestido |
| Total | | | | | | R\$ 160MM | 100% | 100% | Media Ponderada |

Fonte: RB Capital Asset Management

Data Base: 03/2024

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

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

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 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.

