
RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2021

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Distribuição de rendimentos com base no lucro caixa

Chamamos a atenção para a Nota 19 às demonstrações contábeis sobre os riscos de possíveis mudanças em políticas e formas de distribuição de resultados apurados pelo Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

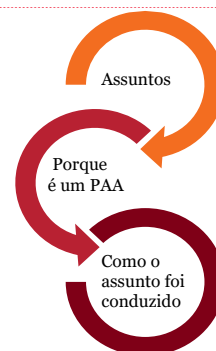
Reapresentação das demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2022 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações contábeis do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota 2, essas demonstrações contábeis foram alteradas e estão sendo reapresentadas em virtude de complemento de informação em nota explicativa. Consequentemente, estamos emitindo novo relatório de auditoria, sem qualquer modificação, sobre as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 ora reapresentadas, e que substitui o anteriormente emitido. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (e), (f) e (g) e 5)	
O Fundo possui investimento em propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos são obtidas por meio da metodologia de avaliação para mensuração do valor justo, com base em laudos de avaliação imobiliária elaborados por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimentos, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foram consideradas área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimentos. Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimentos, utilizados como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as premissas adotadas pela Administração e empresa especializada, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Outros assuntos - auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

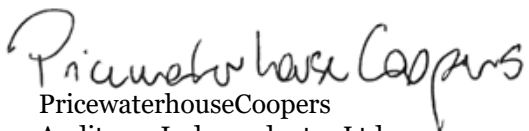
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de maio de 2022


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	2021	%PL	2020	%PL
Circulante				
Disponibilidade	16	0,01	24	0,02
Bancos	16	0,01	24	0,02
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	3.895	2,91	5.407	4,17
Fundos de Investimento ICVM 555	3.895	2,91	5.407	4,17
De natureza imobiliária	7.379	5,52	1.153	0,89
Aluguéis a receber	7.379	5,52	1.153	0,89
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	123.042	92,05	123.758	95,35
Imóveis para renda acabados	123.042	92,05	123.758	95,35
Depósitos Judiciais	10	0,01	10	0,01
Outros valores a receber	66	0,05	60	0,05
Total do ativo	134.407	100,55	130.412	100,48
Passivo				
Circulante				
Rendimentos a distribuir	553	0,41	217	0,17
Auditoria e custódia	32	0,02	42	0,03
Taxa de administração e gestão	72	0,05	85	0,07
Impostos e contribuições a recolher	10	0,01	2	0,00
Despesas diversas	65	0,05	22	0,02
Provisão para pagamentos a efetuar	-	-	256	0,20
Total do passivo	732	0,55	624	0,48
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	129.912	97,19	129.912	100,10
Lucros/Prejuízos acumulados	3.763	2,81	(124)	(0,10)
	133.675	100,00	129.788	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	133.676	100,55	130.412	100,48

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	8.257	10.889
Recebimento de carta fiança	-	31.952
Ajuste ao valor justo	(797)	(18.565)
Resultado líquido de propriedades de investimento	7.460	24.276
Resultado líquido de atividades imobiliárias	7.460	24.276
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	163	180
Rendas de aplicações financeiras	163	180
Outros ativos financeiros	253	18
Reversão despesas de exercício anterior	253	18
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	416	198
Despesas operacionais	(1.856)	(929)
Taxa de administração	(217)	(248)
Despesas com auditoria e custódia	(32)	(55)
Despesas de serviços técnicos	(10)	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	(24)	(24)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(75)	(36)
Despesa de serviços advocatícios	(65)	(223)
Despesa de consultoria	(202)	(157)
Despesas tributárias	(264)	-
Outras despesas	(968)	(166)
Resultado líquido dos exercícios	6.019	23.545

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	129.912	18.514	148.426
Distribuição dos rendimentos	-	(42.123)	(42.123)
Rendimentos a distribuir	-	(60)	(60)
Resultado do exercício	-	23.545	23.545
Saldos em 31 de dezembro de 2020	129.912	(124)	129.788
Distribuição dos rendimentos	-	(1.796)	(1.796)
Rendimentos a distribuir	-	(336)	(336)
Resultado do exercício	-	6.019	6.019
Saldos em 31 de dezembro de 2021	129.912	3.763	133.675

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	6.019	23.545
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	797	18.565
Resultado de cotas de fundo de investimento	(163)	(180)
Variações em ativos e passivos	(6.376)	356
Redução (Aumento) em aluguéis a receber	(6.226)	250
Aumento (Redução) em valores a pagar à administradora	(13)	65
Aumento em outros valores a receber	6	60
Aumento (Redução) em outras obrigações e credores diversos	(144)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	277	42.286
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.796)	(42.123)
Rendimentos a distribuir	-	60
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.796)	(42.063)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.520)	223
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	5.431	5.208
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	3.911	5.431

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Renda II – FII (“Fundo”), administrado pela BV DTVM Ltda. (“Administradora”), foi constituído sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 13 de agosto de 2007, sendo regido pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O Fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade “built-to-suit”, e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o Fundo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela RB Capital Asset Management Ltda.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração destas demonstrações contábeis foram usadas premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informas as informações financeiras

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Reapresentação espontânea

As demonstrações contábeis do Fundo estão sendo reapresentadas, de forma espontânea, conforme Nota 15, a administração incluiu divulgação sobre os processos judiciais em que o Fundo figura como polo passivo. Não houve alteração nos saldos patrimoniais ou no resultado que impactasse na reapresentação de quaisquer outras divulgações.

Em 02 de maio de 2022, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

1. Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata;
2. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
3. Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Cotas de Fundos de Investimento

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição, posteriormente, o valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores.

e) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas nas Notas no 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros” e “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

f) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o Artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível;

- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

g) Propriedade para investimento

O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, no ativo não circulante. O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

h) Lucro (prejuízo) por cotas

O lucro (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

i) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos mantidos junto a instituições financeiras, disponíveis para utilização imediata, bem como as cotas de fundos de investimento são consideradas equivalentes de caixa e estão classificadas como para negociação, conforme descritos a seguir:

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade de cotas	Valores	Quantidade de cotas	Valores
Bancos	-	16	-	24
Cotas de fundos de investimento - Nível 2				
Itaú Soberano renda fixa simples longo prazo fundo de investimento em cotas de fundos de investimento	76.674	3.895	110.834	5.407

5. Propriedade para Investimento

Os Investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	Ref	31/12/2020	Benfeitorias	Ajuste do valor justo (*)	31/12/2021
Imóveis Ampla – Edificações	(a)	48.626	80	(1.267)	47.439
Imóveis Ambev - Centro de Distrib.	(b)	17.007	-	(353)	16.654
Imóveis Leader Natal	(c)	22.009	-	(1.702)	20.307
Imóveis Leader Catete	(d)	36.116	-	2.526	38.642
Total		123.758	80	(796)	123.042

(*) Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados. Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, estabelecida na Rua Líbero Badaró, 377 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2021 e 2020.

A Empresa avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

Referência (a) – Imóveis Ampla – Edificações

Locatário	Ampla Energia (Prazo de locação - 216 meses)
Endereço	Rua Doutor Nilo Peçanha, 546, São Miguel - São Gonçalo / RJ
Metragem	Área total = 12.420 m2 / Área construída - 10.261 m2
Estágio	Concluída
Descrição	O imóvel é dividido em 3 blocos, sendo o bloco 01 para academia dos funcionários e contém 2 pavimentos interligados, o bloco 02 será o novo prédio administrativo e contém 5 pavimentos com o térreo, e o bloco 3 é um galpão destinado a almoxarifado de equipamentos, laboratório/controlador de estoque entre outros com 2 pavimentos - subsolo e térreo.

Valor de mercado (*)	R\$ 47.439
-----------------------------	-------------------

(*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2021 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)., tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 10% ao ano, prazo de 216 meses de locação e espaço 100% locado.

Também foi utilizado o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (b) – Ambev

Locatário	Cia de Bebidas das Américas - AMBEV (Prazo de locação - 180 meses)
Endereço	Rodovia 497, km2, Anel Viário Ayrton Senna, S/N, Luizote de Freitas - Uberlândia / MG
Metragem	Área total – 44.779 m ² /Área construída – 5.981 m ²
Estágio	Concluída
Descrição	O centro de distribuição engloba um armazém principal dividido em 6 módulos, prédio de operações e vendas, ampla portaria e pequenas unidades de apoio.

Valor de mercado (*)	R\$ 16.654
-----------------------------	-------------------

(*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2021 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)., tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 9% ao ano, prazo de 180 meses de locação e espaço 100% locado.

Também foi utilizado o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (c) – Projeto Leader Natal

Locatário	Imóvel vago
Endereço	Rua João Pessoa, 86 e Rua Gonçalves Ledo, 661-671, Cidade Alta - Natal / RN
Metragem	Área total = 1.870,52 m2/Área construída = 3.682,78 m2
Estágio	Concluída
Descrição	Loja de rua de 2 pavimentos denominados térreo e sobreloja sendo o térreo o salão de vendas e áreas acessórias e a sobreloja é salão de vendas, ala administrativa, estoque e áreas de apoio.
Valor de mercado (*)	R\$ 20.307

(*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2021 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)., tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 9,5% ao ano, o imóvel se encontra 100% vago.

Referência (d) – Projeto Leader Catete

Locatário	Imóvel Vago (em processo de locação)
Endereço	Rua do Catete, 194/196, Catete - Rio de Janeiro / RJ
Metragem	Área total - 2.872,00 m2/Área construída - 3.844,99 m2
Estágio	Concluída
Descrição	Loja de rua de 3 pavimentos denominados térreo com salão de vendas e áreas acessórias, sobreloja com salão de vendas distribuído em 2 módulos o primeiro correspondente ao prédio tombado e o segundo ao anexo que abriga ainda a doca, além de dependências acessórias e o terceiro pavimento que abriga a sala da gerência, escritórios, refeitório, estoques, entre outros.
Valor de mercado (*)	R\$ 38.642

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2021 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 9,0% ao ano, prazo de 181 meses de locação e espaço 100% locado.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido está representado por 1.851.786 cotas escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve emissão ou amortização de cotas do Fundo.

8. Política de distribuição dos resultados e tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei no 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 1.796 (R\$ 42.123 em 2020).

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Distribuição de Rendimentos	2021	2020
Lucro líquido dos exercícios	6.019	23.545
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	797	18.565
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária	(163)	(180)
Diferença contábil - receitas e despesas	(6.087)	(85)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	566	41.845
Rendimentos distribuídos	1.796	42.123
% do resultado do exercício distribuído	317%	100%

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
dez/21	1.796	1.851.786	0,97
dez/20	42.123	1.851.786	22,75

9. Taxa de administração e encargos

A taxa de Administração corresponderá a no máximo 0,17% (zero vírgula dezessete por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ("taxa de administração"), a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que, da referida remuneração:

- R\$ 9,4 serão destinados diretamente ao Administrador;
- O saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento do Fundo;
- Após pagamento das remunerações previstas nos itens (a) e (b), o saldo remanescente será destinado ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 3, acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes ("Taxa de Gestão").

A despesa correspondente no exercício foi de R\$ 217 (R\$ 248 em 2020), está apresentada nas Demonstrações do resultado em "Despesas operacionais – Taxa de administração".

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Consultoria imobiliária

A título de remuneração pela consultoria imobiliária, é devido ao Consultor Imobiliário, a quantia equivalente a no máximo 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 9, acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes.

A despesa correspondente no exercício foi de R\$ 202 (R\$ 157 em 2020), está apresentada nas Demonstrações do resultado em “Despesas operacionais – despesa com consultoria”.

10. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

Gestão: RB Capital Asset Management Ltda.

Consultor imobiliário: RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

Custódia, escrituração das cotas e tesouraria: BV DTVM Ltda.

Avaliador: Binswanger Brazil

11. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

RBRD11 (Valores expressos em reais)	2021	2020
Janeiro	74,00	105,41
Fevereiro	63,63	84,95
Março	59,89	61,00
Abril	72,00	74,00
Maio	60,10	76,00
Junho	60,50	100,99
Julho	56,52	83,80
Agosto	50,44	71,23
Setembro	49,30	70,21
Outubro	52,79	70,01
Novembro	43,36	84,00
Dezembro	43,38	79,30

12. Receitas de aluguéis

A seguir a relação das receitas de aluguéis por projeto:

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Imóveis	2021	2020
Aluguel Ambev	2.031	1.947
Aluguel Leader Catete/Natal	-	2.850
Aluguel Ampla	6.226	6.092
Total	8.257	10.889

Em 18 de maio de 2020, o Fundo recebeu o montante de R\$ 31.952 referente ao pagamento das Cartas Fiança nº 2.032.606-9 e nº 2.034.324-9, no interesse da União de Lojas Leader S.A. (Afiançada), devido a inadimplência do locatário.

13. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM no 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

14. Rentabilidade

Mês	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$ (*)	Rentabilidade Acumulada (%) (*)
dez/21	132.054	72,1872	4,55%
dez/20	150.993	70,0878	6,67%

(*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando os efeitos das distribuições.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2021, a título de demandas judiciais ou extrajudiciais impetradas contra o Fundo, foram classificadas pelo assessor jurídico (Thomas Bastos, Waisberg, Kurzweil Advogados) com probabilidade de perda possível 2 (duas) ações que correspondem ao montante de R\$ 46.615, como Autora a União de Lojas Leader S.A.

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 132.054 (R\$ 150.993 em 2020) são os seguintes:

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Encargos	2021		2020	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesa de taxa de administração	217	0,16%	248	0,16%
Despesa com auditoria e custódia	32	0,02%	55	0,04%
Despesas de serviços técnicos	10	0,01%	20	0,01%
Taxa de fiscalização - CVM	24	0,02%	24	0,02%
Despesas de serviços do sistema financeiro	75	0,06%	36	0,02%
Despesa de serviços advocatícios	65	0,05%	223	0,15%
Despesa de consultoria	202	0,15%	157	0,10%
Despesas tributárias	264	0,20%	-	0,00%
Outras despesas	968	0,73%	166	0,11%
Total	1.856	1,41%	929	0,62%

17. Operações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício, conforme a seguir:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de administração	R\$ 217	Administradora

18. Gerenciamento de riscos

A Administradora e a Gestora utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercado de atuação e desta forma, apesar de o Administrador e Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

19. Fatores de risco

Os riscos são devidamente expressos no regulamento do Fundo e variam conforme a

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

política de investimentos prevista. O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores. Ainda que o Gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores. Entre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são Value at Risk (VaR) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastros dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da BV DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da BV DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a BV DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela BV DTVM Ltda.

Risco relacionado a mudança em políticas e formas de distribuição de rendimentos aos cotistas, bem como na sua respectiva forma de tributação

O Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, divulgou publicamente em 24 de dezembro de 2021, analisou recurso interposto por administrador de FII, contra decisão da Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, que determinava o referido administrador que passasse a distribuir rendimentos aos cotistas somente quando o FII objeto de análise apresentasse lucro contábil (no exercício ou acumulado).

Por maioria, o Colegiado da CVM se manifestou no sentido de que: (i) caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado ao dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital; e (ii) há a possibilidade de no caso em que o valor a ser distribuído pelo FII seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, de a assembleia deliberar pela distribuição inferior ao montante calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo.

O Colegiado da CVM recebeu pedido de efeito suspensivo da decisão, o qual foi deferido em 1º de fevereiro de 2022. Com isso, os efeitos da decisão estão suspensos.

20. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.006.914/0001-34)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

21. Outras informações

- a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.
- b) As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da Covid-19, que é uma situação em rápida evolução e que vem, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global.

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Covid-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

* * *

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC 1SP-337647/O-4