



**JUNHO
2023**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII RB CAPITAL RENDA II
RBRD11**



RB CAPITAL
Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ	09.006.914/0001-34
Código de Negociação	RBRD11
Código ISIN	BRRBRDCTF008
Número de Cotas	1.851.786
Início do Fundo	set/07
Gestor	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.
Consultor Imobiliário	RB CAPITAL REALTY LTDA.
Administrador, Escriturador e Custodiante	BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES S.A.
Auditor	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda
Taxa de Administração	Máximo de 0,17% a.a. sobre o PL do Fundo
Taxa de Consultoria	Máximo de 0,10% a.a. sobre o PL do Fundo
Taxa de Performance	Não possui
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 10º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
Prazo do Fundo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em geral
Encerramento do Exercício Social	31/dez
Mercado de Negociação das Cotas	B3
Classificação Autorregulação	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Atuação: Passiva

Características Gerais e Política de Investimentos

O RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em setembro de 2007 e teve seu IPO em novembro de 2010, data em que foi realizada sua 3ª emissão de cotas. Tem por objeto investimento em imóveis não residenciais em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas. Sua carteira atual é composta por 4 (quatro) imóveis de diferentes tipologias (megalojas, centro de distribuição e armazenagem e escritórios) localizados nas cidades do Rio de Janeiro (RJ), São Gonçalo (RJ), Uberlândia (MG) e Natal (RN), que totalizam 23,7 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

Por ter como característica o tipo de atuação passiva, os papéis do Consultor Imobiliário (RB CAPITAL REALTY) e do Administrador (BV DTVM), têm como foco principal otimizar os contratos de locação, atraindo inquilinos de qualidade e buscando a maior valorização possível dos preços de locação. Além disso a gestão também participa do dia-dia dos imóveis, analisando a contabilidade de custos, visando a otimização dos serviços, a economia de recursos e a preservação e melhoria do ativo, defendendo assim os interesses dos investidores.

Pela Política de Investimentos que consta do regulamento do FII, a venda dos atuais ativos para reciclagem de portfólio está sujeita à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por cotistas representando 25% + 1 das cotas emitidas.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

No decorrer do último mês, houve avanço na negociação com um possível interessado no Catete, resultando em visitas técnicas ao imóvel. No entanto, essa negociação acabou arrefecendo após o teste de adaptação do espaço.

Em parceria com a CBRE, estamos empenhados em enfrentar os desafios atuais do mercado relacionados aos imóveis vagos e, além de mantermos contato constante com corretores locais do Rio de Janeiro, realizamos intervenções nos imóveis para garantir que estejam em suas melhores condições, prontos para receber novos ocupantes.

Além disso, é importante ressaltar que a equipe de gestão está conduzindo processos ativos em diversos setores, incluindo nichos específicos como *self storage*, cosméticos, instituição de ensino e cultural. Estamos acompanhando de perto o mercado e comprometidos em encontrar soluções efetivas para reduzir a quantidade de imóveis desocupados no Fundo.

Também estamos monitorando os processos em andamento contra a Leader, trabalhando para confirmar e garantir todos os direitos do Fundo conforme o contrato. Manteremos os cotistas e o mercado informados sobre quaisquer eventos ou informações relevantes que ocorram.

Distribuição de Lucros e Recursos em Caixa

Em 13 de julho foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 593 mil, ou R\$ 0,32 por cota. Com base no fechamento de jun/23 (R\$ 39,99), a distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 9,60%.

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +4,28% ao longo do mês de junho e o volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 837,6 mil, representando um giro de 1,19% em relação ao percentual total das cotas.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho ficou marcado por uma menor volatilidade nos mercados externos, diante da perda de ímpeto da inflação nos EUA, assim como uma desaceleração no crescimento do consumo e a continuidade das expectativas em relação ao posicionamento dos principais BCs globais. Nos EUA, tivemos a interrupção do ciclo de aperto monetário iniciado pelo *Fed* em março de 2022, marcando uma trégua para os dirigentes, que tiveram decisão unânime pela pausa. Com isso, as principais bolsas nos EUA encerraram o mês com altas superiores a 4,5% e estenderam os ganhos no primeiro semestre, com índice Nasdaq tendo o melhor resultado para o 1º semestre da história (+31,9%). Já no Brasil, houve continuidade da melhora do humor diante de sinais de arrefecimento da inflação e divulgação de indicadores econômicos positivos.

De forma geral, os dados econômicos divulgados, em termos de inflação e atividade econômica, em sua maioria estão desacelerando, mas em ritmo mais lento do que esperado. Tanto nos EUA quanto na Europa os números reforçaram o quadro de inflação ainda elevada, porém indicando desaceleração em relação ao mês anterior, assim como indicadores antecedentes e correntes de atividade econômica em queda, sinalizando desaceleração econômica e reforçando o temor de uma potencial recessão, especialmente nos EUA. Em junho, de fato, houve a interrupção dos ciclos de alta pelo *Fed*, enquanto que o *BCE* decretou a 8ª alta consecutiva e a presidente Lagarde ainda sinalizou uma nova elevação em julho, visando redução do ímpeto inflacionário na região, assim como robustez do mercado de trabalho. Já na China, a preocupação em torno da fraca recuperação econômica traz expectativa de que haja política de estímulos governamental.

No âmbito interno, o mercado deu prosseguimento ao movimento positivo do mês anterior e tivemos novamente quedas nas taxas de juros futuras, influenciadas também pela inflação corrente abaixo das expectativas. Ademais, tivemos a divulgação de indicadores econômicos melhores do que o esperado, como IBC-Br de abril e dados de confiança (consumidor e empresarial) implicando em continuidade das revisões para cima da atividade econômica.

O IPCA de maio apresentou alta de 0,23% e no acumulado de 12 meses ficou em 3,94%, marcando forte desaceleração em relação ao mês anterior. Já o IPCA-15 desacelerou para 0,04% em junho, em linha com o esperado, acumulando alta de 3,40% em 12 meses, dentro do intervalo da meta de inflação. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central,

ainda, tem apresentado melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi reduzida para 4,98% em 2023 (de 5,69% há 4 semanas e 5,06% há 1 semana), além de 3,92% e 3,60% (de 4,12% e 4,00%) para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, as previsões da Selic foram reduzidas para 12,00% ao final deste ano e 9,50% para 2024, e mantida em 9,00% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI serviços, vendas no varejo e produção industrial) divulgados nos EUA vieram menores do que as expectativas. Ademais, tivemos dados de inflação, que apesar de continuarem em elevado patamar, apresentaram desaceleração em relação às leituras anteriores. Na Europa, apesar de os dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação ainda em níveis elevados corrobora uma postura dura por parte do *BCE* a fim de garantir a convergência das metas.

Por fim, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade, piores do que as expectativas, com atenções voltadas para os dados da balança comercial, com destaque para a queda das exportações que sinaliza baixa demanda e/ou arrefecimento do crescimento econômico global. Com isso, os mercados se ancoram na expectativa por políticas de estímulos governamentais, não somente por parte do *PBoC* que vem implementando cortes nas taxas de juros (em caminho contrário às grandes economias). Diante deste quadro, tivemos mês de valorização das *commodities*.

A despeito das tensões e preocupações nos mercados internacionais, no cenário doméstico os ativos de risco apresentaram desempenho positivo em junho. O Ibovespa apresentou nova alta de 9,00% (melhor mês em mais de dois anos), encerrando aos 118.087 pontos e fechando o primeiro semestre com ganhos de 7,61%, melhor desempenho desde 2019. Corroborando o bom momentum do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em queda de 5,60%, negociado a R\$ 4,79, acumulando no primeiro semestre de 2023 queda de 9,27%, melhor resultado desde 2016. O IFIX, por sua vez, obteve valorização de 4,71%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

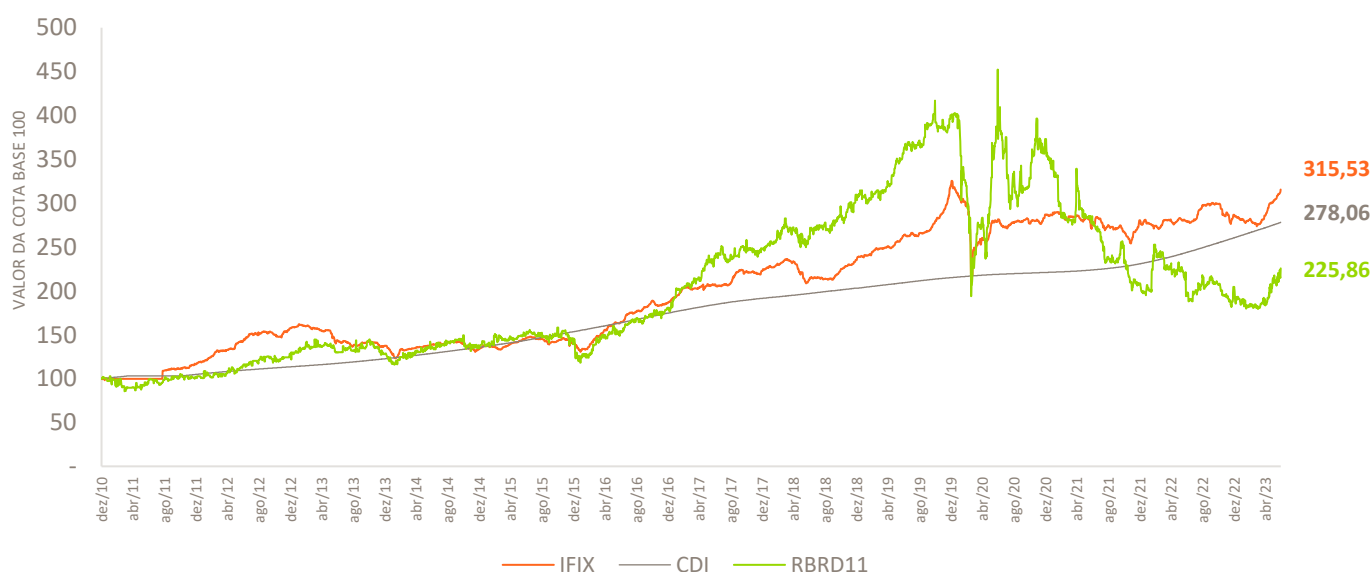
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jun/23	mai/23	abr/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	788.481	788.481	788.481	9.256.552	4.709.152
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(401.150)	(157.748)	(110.356)	(1.763.005)	(895.947)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	387.331	630.733	678.125	7.493.547	3.813.205
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	34.223	36.343	28.743	398.052	196.558
DESPESA OPERACIONAL	(61.119)	(35.709)	(103.713)	(843.043)	(412.714)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	4	4
RESULTADO CAIXA	360.435	631.366	603.156	7.048.559	3.597.052
RESULTADO RETIDO	232.137	(38.795)	(10.584)	(159.915)	(41.623)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	592.572	592.572	592.572	6.888.644	3.555.429
RESULTADO POR COTA	0,19	0,34	0,33	3,81	1,94
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,32	0,32	0,32	3,72	1,92
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	164,4%	93,9%	98,2%	97,7%	98,8%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	66,22	66,22	66,18	66,22	66,22
COTA MERCADO ^[2]	39,99	38,35	34,31	39,99	39,99
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	5,80%	5,80%	5,80%	5,62%	5,80%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,60%	10,01%	11,19%	9,30%	9,60%

Nota: [1] Valores utilizados para fins de distribuição e sujeitos a ajuste nos meses subsequentes. [2] Valor da cota de fechamento do período de referência.

Benchmark

Comparativo da performance no mercado secundário do RBRD11 em relação ao CDI e IFIX



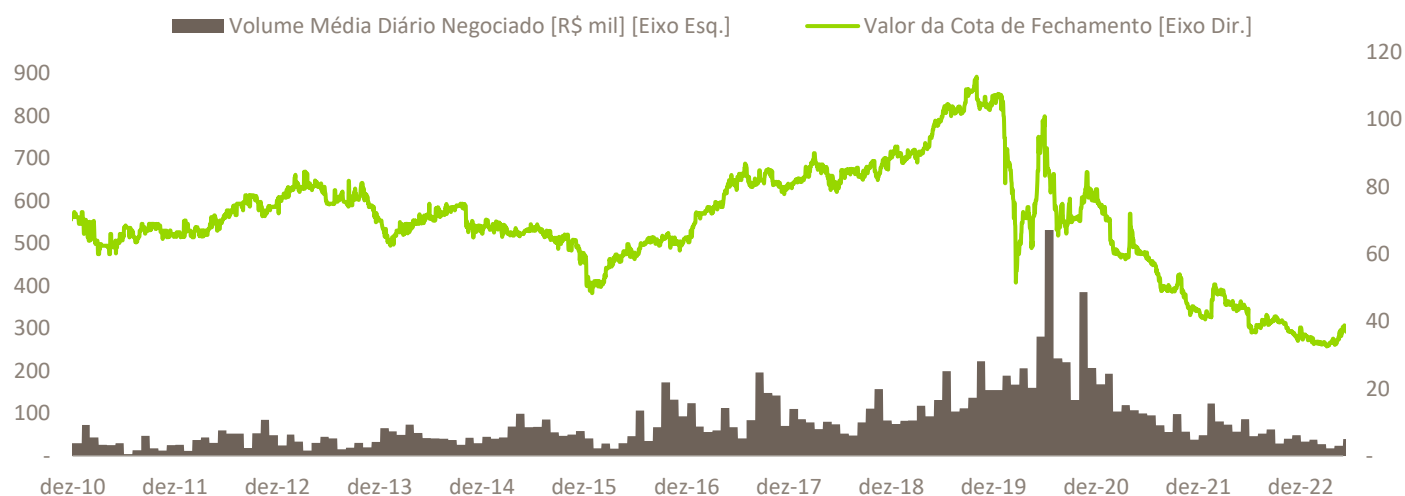
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII RBRD11 e do volume negociado.

Negociações	jun/23	mai/23	abr/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	837.642	522.704	330.881	243.056.923
Média de volume negociado diariamente	39.888	23.759	18.382	82.841
Número de Cotas Negociadas	22.006	14.965	9.918	3.472.770
Giro (% do total de cotas)	1,19%	0,81%	0,54%	187,54%

Fonte: Broadcast. Nota: [1] Data de Liquidação da 3a Oferta de Cotas do Fundo RBRD11 (04/11/2010).

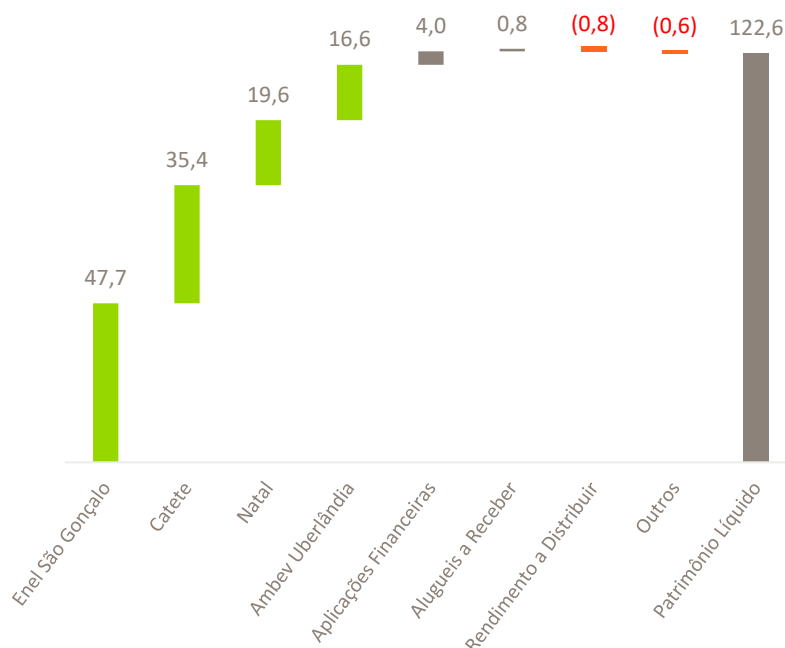


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

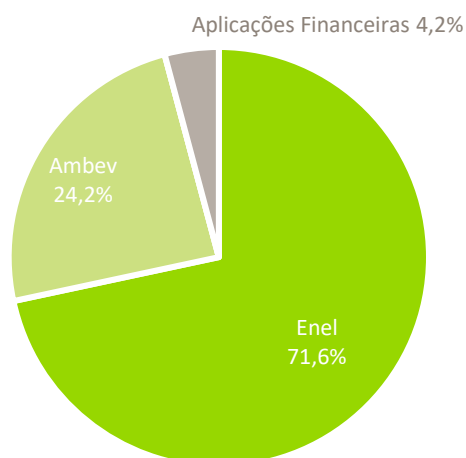
Carteira	30/jun/23	% Ativos
Ativos	124.119.082	100,0%
Imóveis	119.261.626	96,1%
Enel São Gonçalo	47.749.000	38,5%
Catete	35.362.626	28,5%
Natal	19.565.000	15,8%
Ambev Uberlândia	16.585.000	13,4%
Aplicações Financeiras	3.969.277	3,2%
Aluguéis a Receber	788.481	0,6%
Outros	99.698	0,1%
Passivos	1.493.060	1,2%
Rendimentos a distribuir	813.576	0,7%
Outros	679.484	0,5%
Patrimônio Líquido	122.626.022	98,8%



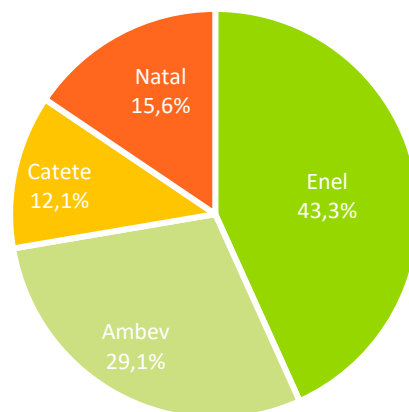
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

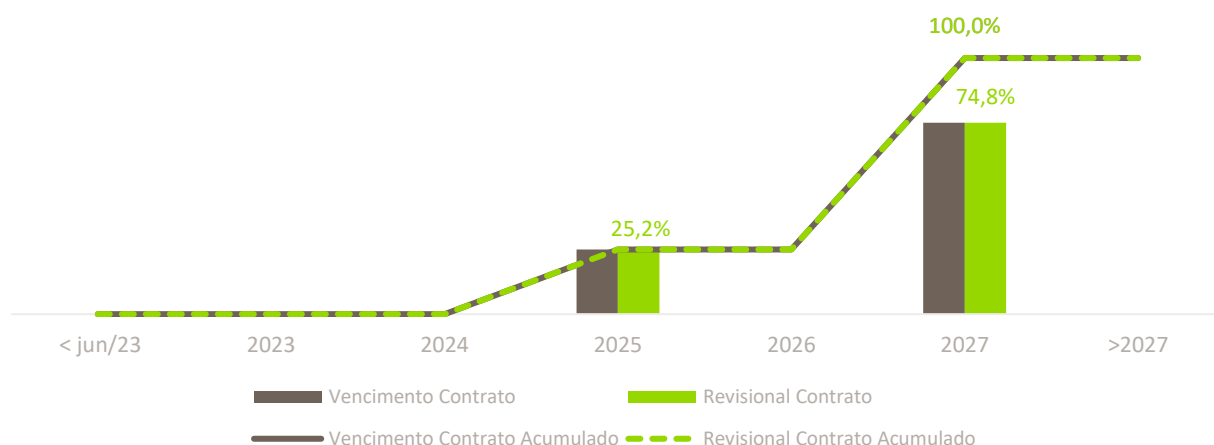


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

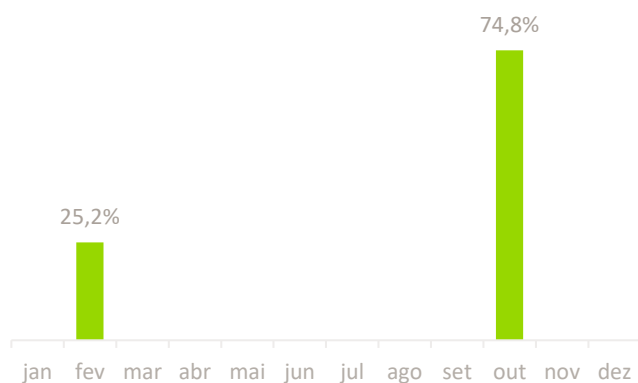


Características Contratos de Locação

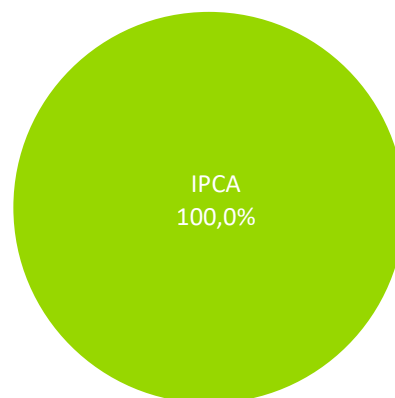
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)



Nota Importante

Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Contatos:

RB Capital Asset Management.

ri@rbcapitalam.com

BV DTVM

ri-vam@bv.com.br

Informações Importantes

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 DESTE FUNDO. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DOS INVESTIDORES ACERCA DO TEMA CONTIDO NESTE MATERIAL NEM POR ATO OU FATO DE PROFISSIONAIS E ESPECIALISTAS POR ELE CONSULTADOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

