

**JULHO
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 OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS 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 mês de julho, registramos a realização de duas visitas por parte de um potencial interessado do segmento de supermercados no imóvel do Catete. Atualmente, estamos em processo de acompanhamento para avaliar a compatibilidade do espaço com as expectativas do referido interessado, monitorando e aguardando a deliberação por parte dos tomadores de decisão.

Em parceria com a CBRE, continuamos empenhados na busca de possíveis ocupantes para os imóveis vagos; mantendo contato com diversas corretoras locais do Rio de Janeiro e em Natal, e abordando inclusive nichos específicos.

Além disso, ainda sobre o imóvel do Catete, a fim de torná-lo mais atrativo a possíveis interessados, finalizamos algumas manutenções gerais ao longo do mês.

Continuamos monitorando os processos em andamento contra a Leader, de maneira a garantir e proteger os direitos do Fundo conforme o antigo contrato de locação. Quaisquer informações e eventos relevantes do assunto serão informados aos cotistas.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de agosto serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 0,63 milhão, ou R\$ 0,34 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,03%, com base no fechamento de jul/23 (R\$ 37,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -7,48% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,1 milhão, representando um giro de 1,61% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 68,5 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 44,1% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições, o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.752/m².

O portfólio está 72% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,45 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de julho foi marcado por uma menor volatilidade nos mercados externos, diante da perda de ímpeto da inflação nos EUA, e pela expectativa de término do ciclo de aumento de juros pelos principais BCs. Nos EUA, tivemos nova alta de juros pelo *Fed*, porém com fortes indicativos de que tende a ser a taxa terminal do ciclo de aperto monetário, iniciado em março de 2022. É interessante notar que as principais bolsas nos EUA encerraram o mês com altas superiores a 3%, estendendo os ganhos no ano de 2023 e marcando o quinto mês consecutivo de alta, com início da temporada de balanços corporativos do 2T23. Já no contexto doméstico, observou-se novamente melhora no sentimento do mercado, representado pelo bom humor dos investidores. Esse otimismo foi impulsionado por sinais de arrefecimento da inflação e pela divulgação contínua de indicadores econômicos positivos, sugerindo um cenário promissor para a economia nacional.

Os dados de inflação e atividade econômica divulgados mostraram majoritariamente desaceleração, mas em ritmo mais lento do que esperado. Tanto nos EUA quanto na Europa os números mantiveram a tônica apresentada anteriormente, indicando um quadro de inflação ainda elevada, mas com desaceleração em relação às leituras anteriores. Ademais, os indicadores antecedentes e correntes de atividade econômica mostraram queda, porém de forma menos acentuada do que o esperado, indicando possibilidade de “pouso suave” da economia americana, com controle da inflação sem forte aumento do desemprego ou de uma recessão, mesmo após forte aperto monetário promovido pelo *Fed*. Em linha com a expectativa do mercado, houve novas altas de 25 bps tanto pelo *Fed* quanto pelo BCE, porém com forte possibilidade de interrupção do ciclo de aperto monetário nas próximas reuniões de setembro. Na China, por sua vez, a fraca recuperação econômica trouxe renovação de expectativa de políticas de estímulos governamental, implementado no final do mês com possibilidade de extensão ao longo de agosto.

O IPCA de junho apresentou queda de 0,08% (primeira deflação em 2023) e no acumulado de 12 meses ficou em 3,16%, reforçando desaceleração em relação ao mês anterior. Já o IPCA-15 também teve queda de 0,07% em julho,

ligeiramente melhor do que o esperado, acumulando alta de 3,19% em 12 meses, abaixo da meta de inflação de 2023 do BC. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central novamente apresentou melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi reduzida para 4,84% em 2023 (de 4,98% há 4 semanas e 4,90% há 1 semana), além de 3,89% e 3,50% (de 3,92% e 3,60%) para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, as previsões da Selic se mantiveram estáveis em 12,00% ao final deste ano e, para 2024, foram reduzidas a 9,25%, e a 8,75% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI serviços, vendas no varejo, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram abaixo das expectativas. Ademais, tivemos dados de inflação reforçando quadro de desaceleração em relação às leituras anteriores e elevando as apostas de que a última decisão do *Fed* tenha determinado a taxa terminal do ciclo de aperto monetário americano (patamar entre 5% e 5,25% dos juros). Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação ainda em níveis elevados fez com que o BCE promovesse novo aumento, porém já indicando interrupção na próxima reunião. Ainda como destaques, temos a Alemanha, que por muitos anos foi o motor do crescimento econômico na região, mas atualmente está sofrendo revisões baixista em seu crescimento, reforçado por indicadores antecedentes, além de apresentar seu menor nível histórico de desemprego, o que tem implicação potencial em um processo desinflacionário estendido.

Por fim, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade piores do que as expectativas, com atenções novamente voltadas para os dados da balança comercial e destaque para a queda das exportações, sinalizando baixa demanda e/ou arrefecimento do crescimento econômico global, assim como das importações, indicando fraqueza do mercado consumidor interno. 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*, com destaque ao petróleo, acumulando alta de 16% (maior desde jan/22) em meio às expectativas de redução da oferta global e diante de perspectivas de demanda elevada.

No cenário doméstico, os ativos de risco deram continuidade ao otimismo e apresentaram desempenho positivo em julho. O Ibovespa apresentou nova alta de 3,27%, a quarta consecutiva, encerrando aos 121.943 pontos e acumulando ganhos de 11,13% no ano. Corroborando o bom *momentum* do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em queda de 1,25%, negociado a R\$ 4,72 e acumulando no ano queda de 10,40%. O IFIX, por sua vez, obteve valorização de 1,33% no mês, melhorando os ganhos no ano para 11,51%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

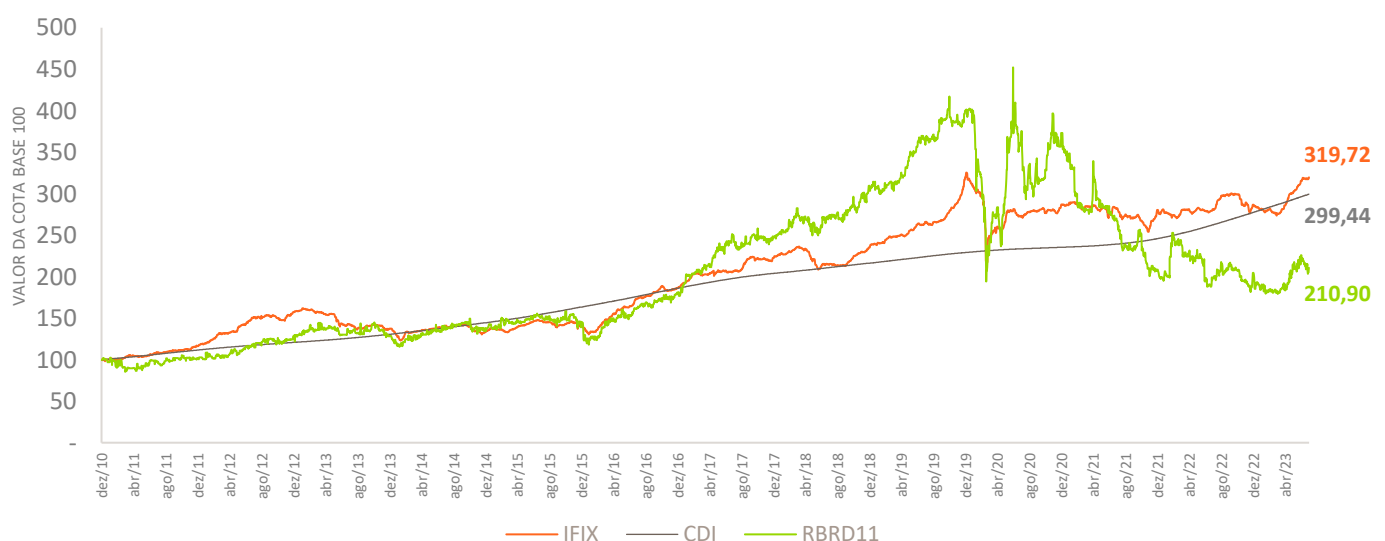
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jul/23	jun/23	mai/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	788.481	788.481	788.481	9.306.847	788.481
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(178.678)	(401.150)	(157.748)	(1.828.434)	(178.678)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	609.803	387.331	630.733	7.478.412	609.803
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	30.157	34.223	36.343	398.099	30.157
DESPESA OPERACIONAL	(44.951)	(61.119)	(35.709)	(871.230)	(44.951)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(22)	-	-	(19)	(22)
RESULTADO CAIXA	594.986	360.435	631.366	7.005.262	594.986
RESULTADO RETIDO	34.621	232.137	(38.795)	(42.546)	34.621
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	629.607	592.572	592.572	6.962.715	629.607
RESULTADO POR COTA	0,32	0,19	0,34	3,78	0,32
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,32	0,32	3,76	0,34
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	105,8%	164,4%	93,9%	99,4%	105,8%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	66,21	66,22	66,22	66,21	66,21
COTA MERCADO ^[2]	37,00	39,99	38,35	37,00	37,00
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	6,16%	5,80%	5,80%	5,68%	6,16%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	11,03%	9,60%	10,01%	10,16%	11,03%

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



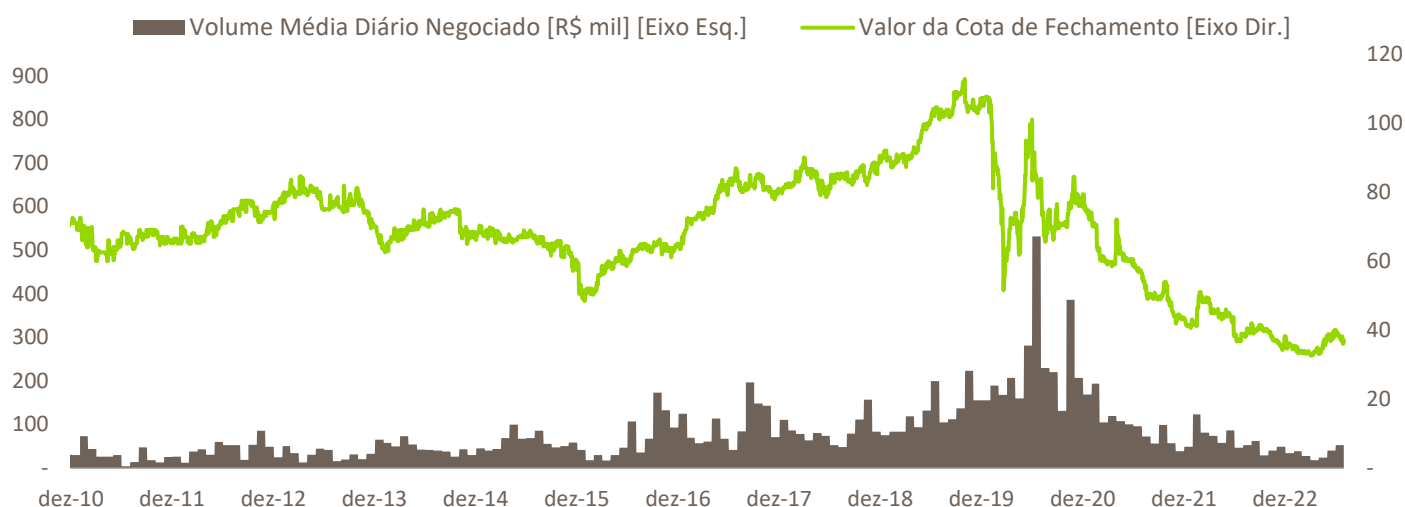
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jul/23	jun/23	mai/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.103.145	837.642	522.704	244.160.068
Média de volume negociado diariamente	52.531	39.888	23.759	82.626
Número de Cotas Negociadas	29.821	22.006	14.965	3.502.591
Giro (% do total de cotas)	1,61%	1,19%	0,81%	189,15%

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

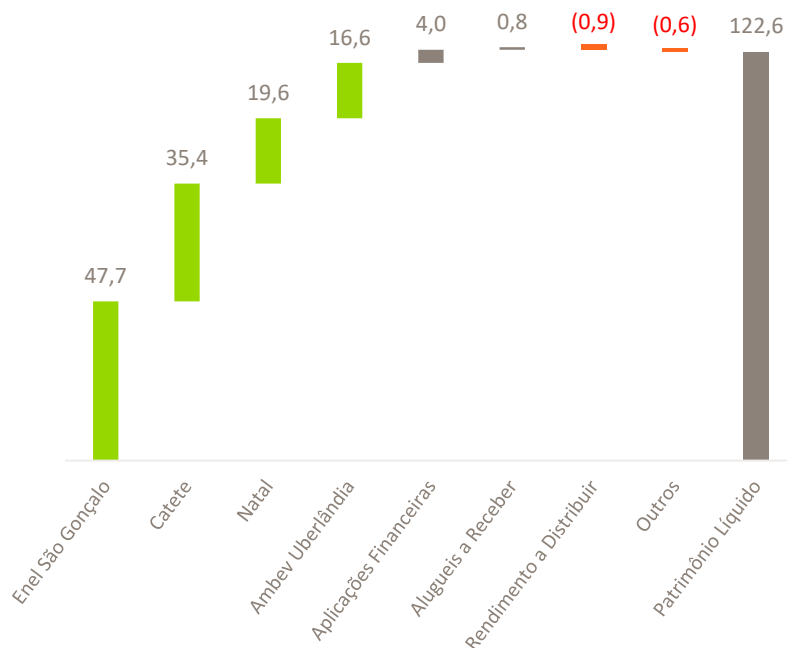


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

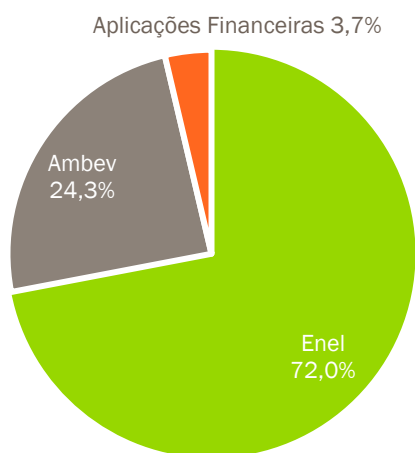
Carteira	31/jul/23	% Ativos
Ativos	124.119.241	100,0%
Imóveis	119.261.626	96,1%
Enel São Gonçalo	47.749.000	38,5%
Catete	35.362.626	28,5%
Natal	19.565.000	15,8%
Ambev Uberlândia	16.585.000	13,4%
Aplicações Financeiras	3.972.375	3,2%
Aluguéis a Receber	788.481	0,6%
Outros	96.759	0,1%
Passivos	1.517.631	1,2%
Rendimentos a distribuir	851.295	0,7%
Outros	666.336	0,5%
Patrimônio Líquido	122.601.610	98,8%



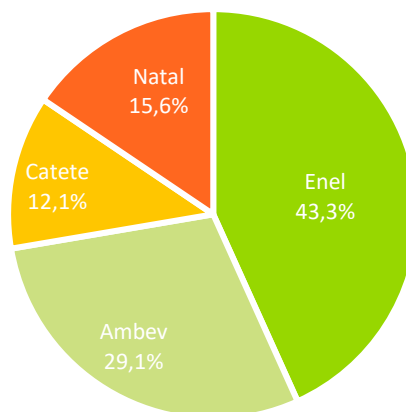
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

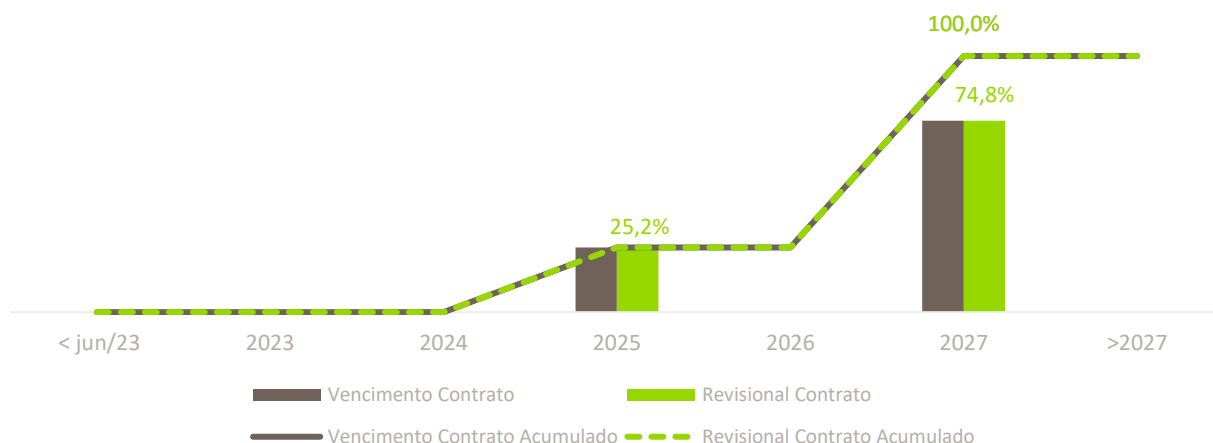


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

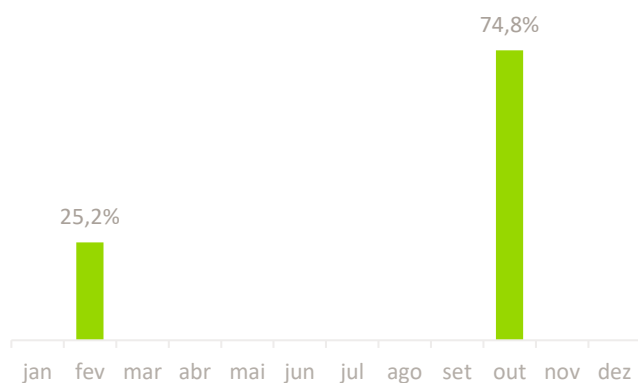


Características Contratos de Locação

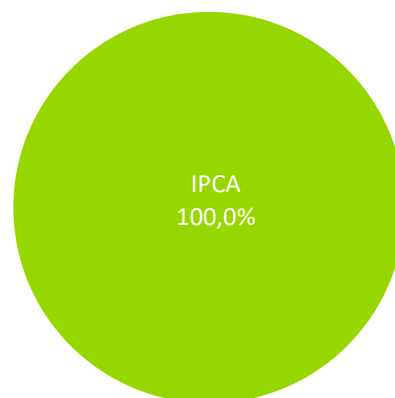
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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 atribuam 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.

