

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**AGOSTO
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

Durante os últimos meses temos percebido sinais de reaquecimento do mercado imobiliário, com o aumento no número de consultas formais de corretores e a realização de visitas de potenciais locatários ao imóvel do Catete. Em continuidade ao processo mencionado no mês anterior, ocorreram novas visitas e tratativas comerciais com um potencial interessado.

Continuamos acompanhando o potencial interessado, a fim de avaliar a compatibilidade do espaço com as expectativas. Outrossim, a percepção é de que a demanda pelo imóvel está aumentando, na medida em que a procura e o número de visitas vem se intensificando.

Tão logo alguma negociação seja concluída, maiores detalhes serão devidamente divulgados a mercado.

Prosseguimos a parceria com a CBRE, a fim de buscar possíveis ocupantes para os imóveis vagos, mantendo contato com diversas corretoras locais do Rio de Janeiro e Natal.

Por fim, continuamos monitorando o processo contra a Leader, de forma a defender os direitos e interesses do Fundo e dos investidores. Novas atualizações relevantes que venham a ocorrer serão informadas aos cotistas.

Principais Indicadores do Mês

Em 15 de setembro 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 11,02%, com base no fechamento de ago/23 (R\$ 37,02 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,05% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,7 milhão, representando um giro de 0,96% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 68,6 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\$ 2.755/m².

O portfólio está 72% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,40 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de agosto foi marcado pela retomada da volatilidade tanto nos mercados externos quanto no cenário doméstico, diante de preocupações em torno do crescimento econômico na China e repercussões no crescimento econômico global. Nos EUA, houve rebaixamento do rating pela Fitch e alta nos juros das *Treasuries* (a níveis não observados desde a crise de 2008), assim como revisões em relação ao cenário de recessão nos EUA por parte de economistas diante da resiliência dos dados macroeconômicos divulgados. É válido notar que as principais bolsas nos EUA encerraram o mês em queda (Nasdaq teve pior mês no ano) diante do tom *hawkish* de Powell em sua fala em Jackson Hole. Já no contexto doméstico, o Ibovespa teve o pior mês de agosto desde 2015 (com maior sequência de perdas na história, em 13 pregões consecutivos) e o dólar teve forte alta a despeito do tão esperado início do ciclo de corte de juros pelo Banco Central logo no começo do mês. Esse pessimismo foi impulsionado ainda por sinais resiliência da inflação e um cenário fiscal adverso, com divulgação da PLOA de 2024, considerada excessivamente otimista e irrealista por economistas diante das soluções encontradas pelo governo na proposta de orçamento para atingir a meta de déficit zero em 2024.

Os dados de inflação divulgados mostraram desaceleração em relação às leituras anteriores, porém, como ressaltado anteriormente, em ritmo aquém do esperado, indicando persistência em níveis elevados. Já em termos de atividade econômica, tivemos quadros de estabilidade/melhora nos indicadores, seja nos EUA ou na Zona do Euro, indicando resiliência e afastando, ao menos por ora, um quadro de recessão tão esperado desde final do ano passado. No mês de agosto não ocorreram reuniões por parte do *Fed* e do BCE, mas o mercado seguiu atento às falas dos dirigentes dos Bancos Centrais na expectativa de sinais dos próximos passos das autoridades monetárias e diante da possibilidade de interrupção do ciclo de aperto monetário nas próximas reuniões de setembro. Na China, por sua vez, a fraqueza representada pela divulgação dos indicadores econômicos traz renovação de expectativa de políticas de estímulos governamental, especialmente no setor imobiliário, um dos principais motores de crescimento do país.

O IPCA de junho apresentou alta de 0,12% e no acumulado de 12 meses ficou em 3,99%, em patamar acima do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, porém dentro da margem de tolerância. Já o IPCA-15 também apresentou alta de 0,28% em agosto, acima do esperado, acumulando alta de 4,24% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central novamente apresentou melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,90% em 2023 (de 4,84% há 4 semanas e 4,90% há 1 semana), além de 3,87% e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic também apresentaram melhora, de 11,75% (ante 12,00%) ao final deste ano e, para 2024, foram reduzidas a 9,00%, e a 8,50% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, balança comercial, prévia do PIB do 2º tri, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram em sua maioria em linha com as expectativas. Por sua vez, os dados de inflação reforçaram quadro de desaceleração em relação às leituras anteriores e dentro das estimativas. Com isso, chamou atenção do mercado os discursos de dirigentes do *Fed* ao longo do mês indicando que o ciclo de aperto monetário pode não ter se encerrado, reforçado por Jerome Powell no simpósio de Jackson Hole. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados, com discursos de dirigentes do BCE no mesmo tom *hawkish* dos pares americanos. Ainda como destaque, foi registrado o menor nível histórico de taxa de desemprego no continente, tal qual nos EUA onde o mercado de trabalho segue apertado, dificultando trabalho dos Bancos Centrais.

Em contrapartida, 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 importações, indicando fraqueza do mercado consumidor interno. Com isso, os mercados mantiveram-se 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 novo mês de valorização das *commodities*, com destaque ao minério de ferro, acumulando alta de 7,4% (zerando perdas de 2023) diante de não imposição de limites à produção de aço na China, eventos que ocorreram em 2021 e 2022, implicando em queda no volume produzido.

No cenário doméstico, os ativos de risco enfim sucumbiram aos ventos externos, somados ao viés de cautela doméstico diante da fragilidade fiscal e apresentaram forte desempenho negativo em julho. O Ibovespa encerrou a sequência de 4 altas mensais consecutivas, para uma perda de 5,09% no mês, encerrando aos 115.741 pontos, mas ainda sustentando ganhos de 5,47% no ano. Corroborando o bom momentum do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em alta de 4,69% negociado a R\$ 4,95, reduzindo as perdas no ano para 6,23%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

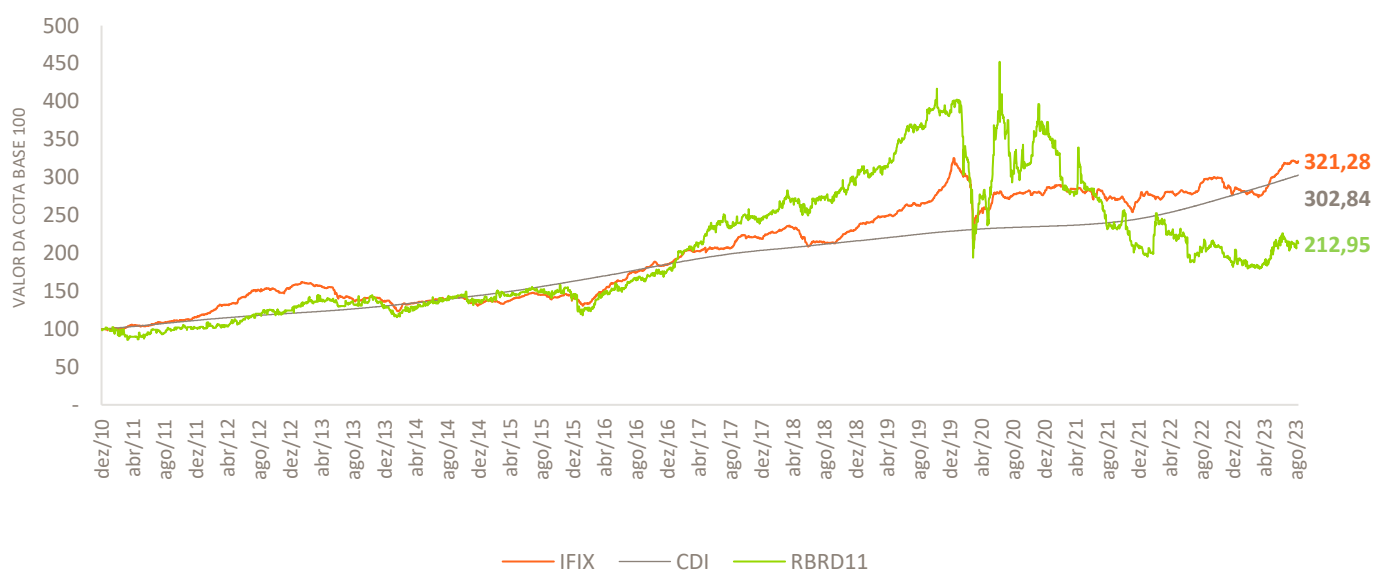
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	ago/23	jul/23	jun/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	788.481	788.481	788.481	9.357.142	1.576.962
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(185.309)	(178.678)	(401.150)	(1.918.085)	(363.987)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	603.172	609.803	387.331	7.439.056	1.212.975
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	33.047	30.157	34.223	395.827	63.204
DESPESA OPERACIONAL	(43.898)	(44.951)	(61.119)	(897.825)	(88.849)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(74)	(22)	-	(92)	(96)
RESULTADO CAIXA	592.248	594.986	360.435	6.936.966	1.187.234
RESULTADO RETIDO	37.359	34.621	232.137	99.820	71.980
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	629.607	629.607	592.572	7.036.787	1.259.214
RESULTADO POR COTA	0,32	0,32	0,19	3,75	0,64
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,32	3,80	0,68
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	106,3%	105,8%	164,4%	101,4%	106,1%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	66,19	66,19	66,22	66,19	66,19
COTA MERCADO ^[2]	37,02	37,00	39,99	37,02	37,02
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	6,16%	6,16%	5,80%	5,74%	6,16%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	11,02%	11,03%	9,60%	10,26%	11,02%

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



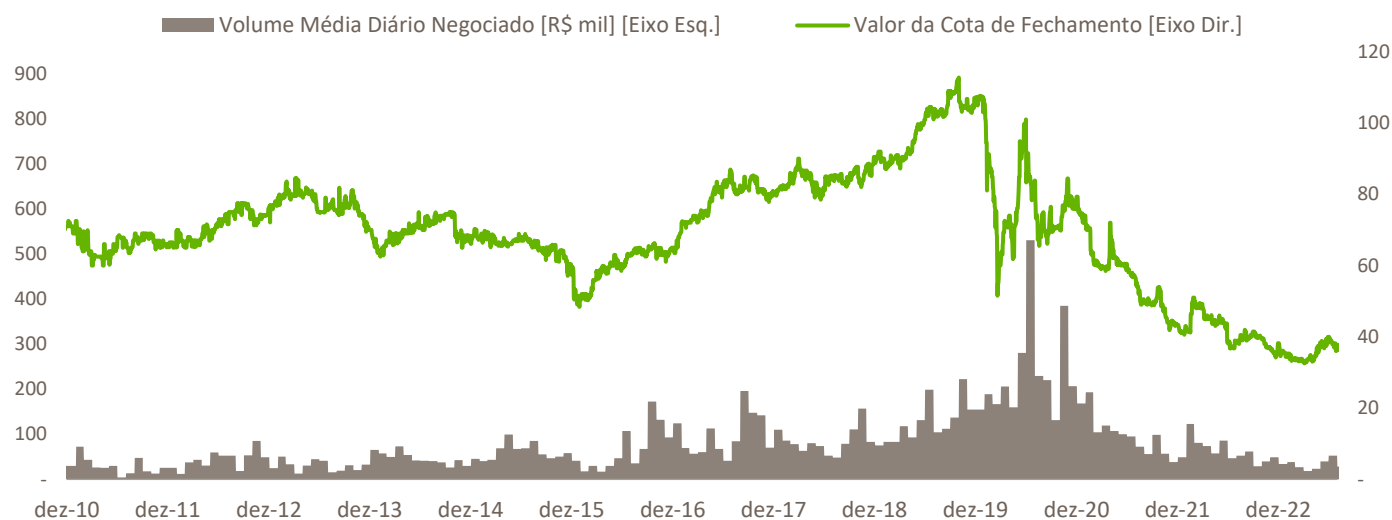
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	ago/23	jul/23	jun/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	662.811	1.103.145	837.642	244.822.879
Média de volume negociado diariamente	28.818	52.531	39.888	82.211
Número de Cotas Negociadas	17.854	29.821	22.006	3.520.445
Giro (% do total de cotas)	0,96%	1,61%	1,19%	190,11%

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

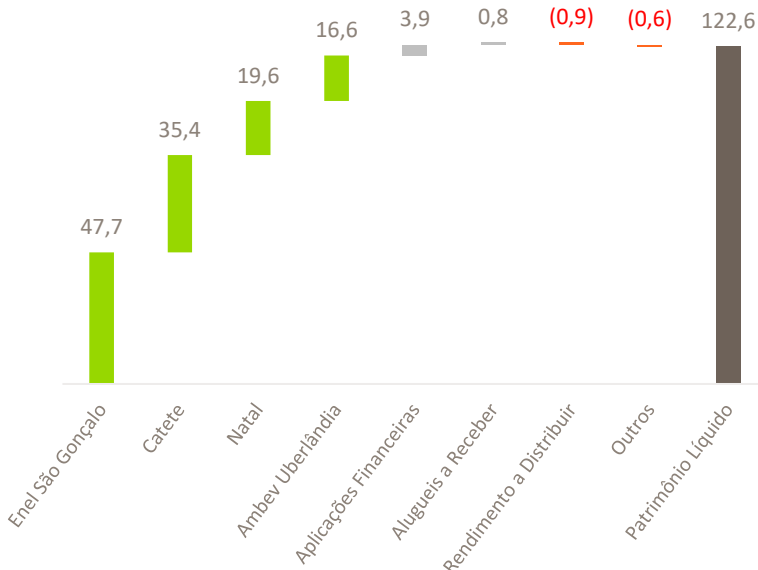


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

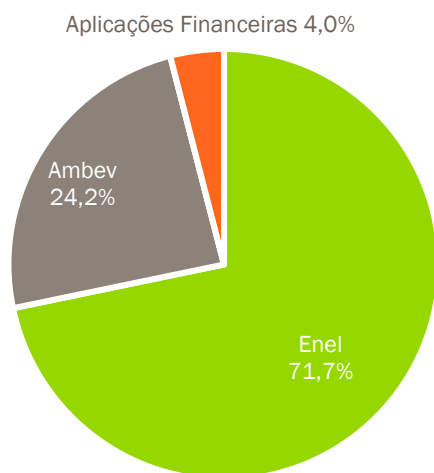
Carteira	31/ago/23	% Ativos
Ativos	124.079.462	100,0%
Imóveis	119.261.626	96,1%
Enel São Gonçalo	47.749.000	38,5%
Catete	35.362.626	28,5%
Natal	19.565.000	15,8%
Ambev Uberlândia	16.585.000	13,4%
Aplicações Financeiras	3.919.243	3,2%
Aluguéis a Receber	788.481	0,6%
Outros	110.113	0,1%
Passivos	1.515.713	1,2%
Rendimentos a distribuir	852.021	0,7%
Outros	663.692	0,5%
Patrimônio Líquido	122.563.750	98,8%



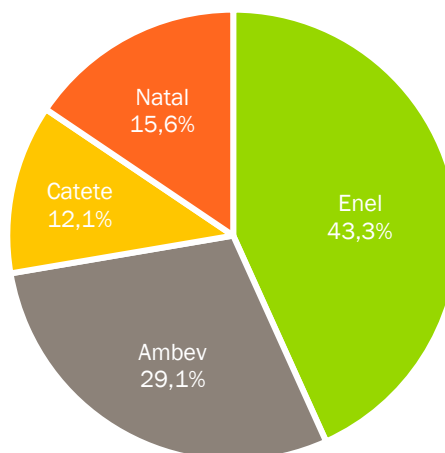
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

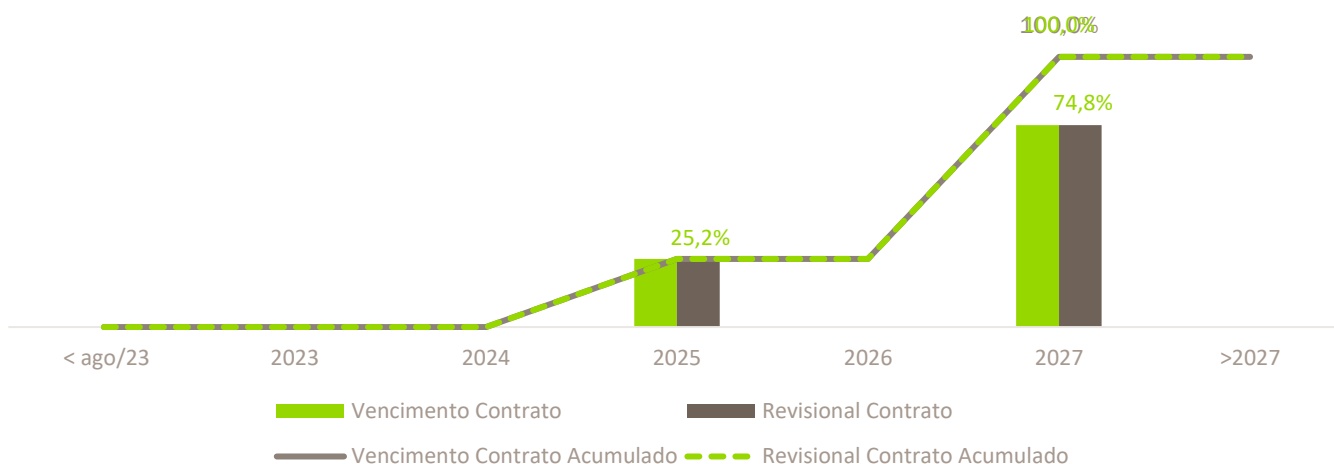


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

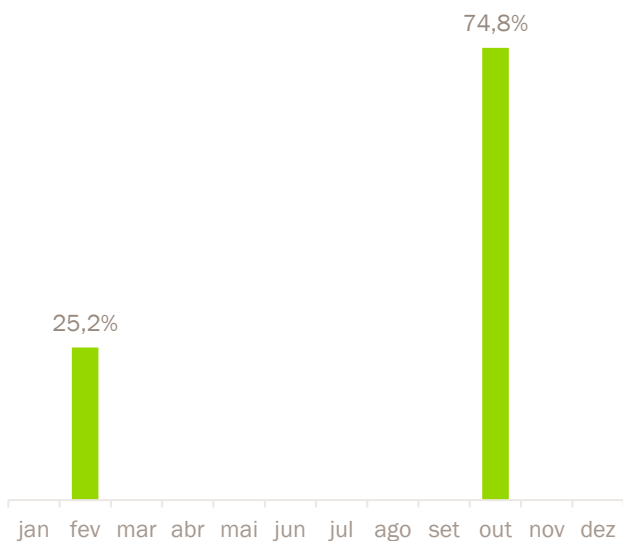


Características Contratos de Locação

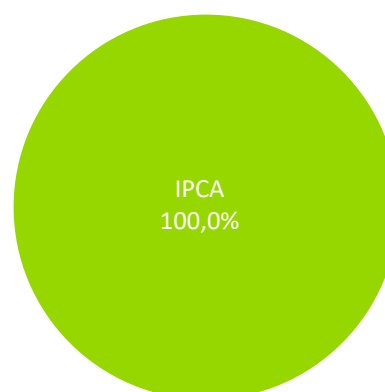
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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.

