

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**SETEMBRO
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.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

Nos últimos meses, percebemos um reaquecimento do mercado imobiliário como um todo, junto com um aumento de procura de corretoras e potenciais locatários para o imóvel do Catete.

Atualmente, estamos prosseguindo com visitas e tratativas com um potencial locatário no imóvel do setor de supermercados. Continuamos acompanhando o interessado, visando compatibilizar o espaço com suas expectativas. Caso alguma negociação seja concluída, maiores detalhes serão devidamente divulgados ao mercado.

Ainda sobre os imóveis vagos, a fim de buscar possíveis ocupantes, prosseguimos a parceria com a CBRE, mantendo contato com diversas corretoras no Rio de Janeiro e Natal.

Continuamos monitorando os processos em andamento contra a Leader, atuando de forma a satisfazer todos os direitos do fundo dispostos em contrato, e manteremos os cotistas e o mercado informados acerca de atos ou fatos relevantes que venham a ocorrer.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de outubro foram 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 10,74%, com base no fechamento de set/23 (R\$ 37,98 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,59% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,1 milhão, representando um giro de 1,56% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 70,3 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 42,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.831/m².

O portfólio está 72% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,41 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de setembro foi marcado por renovadas preocupações em torno do crescimento econômico chinês (aliado à crise do mercado imobiliário e estímulos abaixo das expectativas), assim como pela perspectiva de taxas de juros elevadas por mais tempo tanto nos EUA quanto na Zona do Euro. Nos EUA, a reunião do FOMC determinou a manutenção dos juros americanos na faixa de 5,25% a 5,50% ao ano, em linha com a expectativa do mercado, mas o comunicado trouxe tom mais duro ao sinalizar a possibilidade de uma nova alta à frente, além de indicar que será necessário manter as taxas de juros em elevado patamar ao longo de 2024, em virtude da atividade econômica e mercado de trabalho mais forte do que o previsto. É válido notar que as principais bolsas nos EUA novamente encerraram o mês em queda, acumulando perdas no trimestre apesar de ainda sustentarem alta no ano (em contrapartida, o Russell 2000, índice com 2.000 *small caps* listadas nos EUA, entrou no território negativo em 2023, marcando o descolamento entre as grandes empresas e as pequenas, mais diretamente afetadas por desaquecimento da economia no país, assim como o Dow Jones Index, com leve ganho). No mês de setembro tivemos decisão também do BCE, aumentando a taxa de juros pela 10ª vez consecutiva, com diversas críticas em relação à atividade econômica cadente na região e potencial impacto do atual patamar da taxa de juros.

O IPCA de agosto apresentou alta de 0,23% e no acumulado de 12 meses ficou em 4,61%, patamar ainda acima do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, porém dentro da margem de tolerância de 4,75%. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,35% em setembro, acumulando alta de 5,00% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou leve melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,86% em 2023 (de 4,92% há 4 semanas e 4,86% há 1 semana), além de 3,87% e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, de 11,75% ao final deste ano, 9,00% para 2024 e a 8,50% em 2025.

Chegando no final do mês, a aversão ao risco aumentou globalmente, diante dos temores com os níveis de taxa de juros globais, principalmente com a forte alta dos *Treasuries* americanos (no maior patamar desde 2007, sendo a T10Y negociada acima de 4,5%), a curva de juros real apresentou abertura expressiva ao longo do mês de setembro, com

altas em torno de 30 bps nos títulos com vencimentos a partir de 2026. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 0,13% e -0,95%, respectivamente.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, ISM, balança comercial, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram em sua maioria acima das expectativas. Da mesma forma, os dados de inflação vieram levemente acima ou em linha com as estimativas, reforçando tom *hawkish* dos dirigentes do FED. Por mais que tivessem indicativos de que não teria início do ciclo de corte de juros em 2024, a expectativa dos economistas é que viesse algo neste sentido, o que foi negado tanto pelo comunicado quanto pela ata do FOMC, indicando que o ciclo de aperto monetário pode não ter se encerrado (há possibilidade de mais aumentos de juros), assim como da permanência no elevado patamar atual por mais tempo. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados. Ainda como destaque, foi registrado o menor nível histórico de taxa de desemprego no continente (6,4%), tal qual nos EUA onde o mercado de trabalho segue apertado, contribuindo para o aumento dos salários, reforçando a inflação de serviços na região e dificultando o trabalho dos Bancos Centrais.

Por outro lado, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade em sua maioria piores do que as expectativas, destoando os dados de produção industrial e vendas no varejo, acima do esperado e surpreendendo positivamente. Os temores em torno da crise do setor imobiliário chinês, um dos principais motores de crescimento, seguem elevados, com eventos de inadimplência nas duas principais construtoras do país (*Evergrande* e *Country Garden Holdings*). Com isso, o governo novamente vem tentando implementar medidas de estímulo, como redução da regulamentações relacionadas à aquisição de residências. Tivemos novo mês de valorização das *commodities*, com destaque ao petróleo, que desde julho já acumula alta superior à 25%, impactado pelo aumento da demanda ou pela oferta mais restritiva por parte do cartel da OPEP, adicionando riscos de piora inflacionária global. Já em relação ao minério de ferro, após acumular fortes altas ao longo do ano, atingindo maior valor desde meados de abril, operou próximo à estabilidade diante de preocupações com setor imobiliário chinês.

No cenário doméstico, os ativos de risco tiveram certo descolamento dos índices no exterior, que tiveram perdas mais acentuadas. O Ibovespa fechou com leve alta no mês (+0,71%), encerrando aos 116.565 pontos e marcando queda no trimestre (-1,29%), mas ainda sustentando ganhos de 6,22% no ano. Por outro lado, diante do impacto das taxas de juros nos EUA, nos maiores níveis em 15 anos, o dólar encerrou o mês com alta de 1,55%, negociado a R\$ 5,03, reduzindo as perdas no ano para 4,76%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

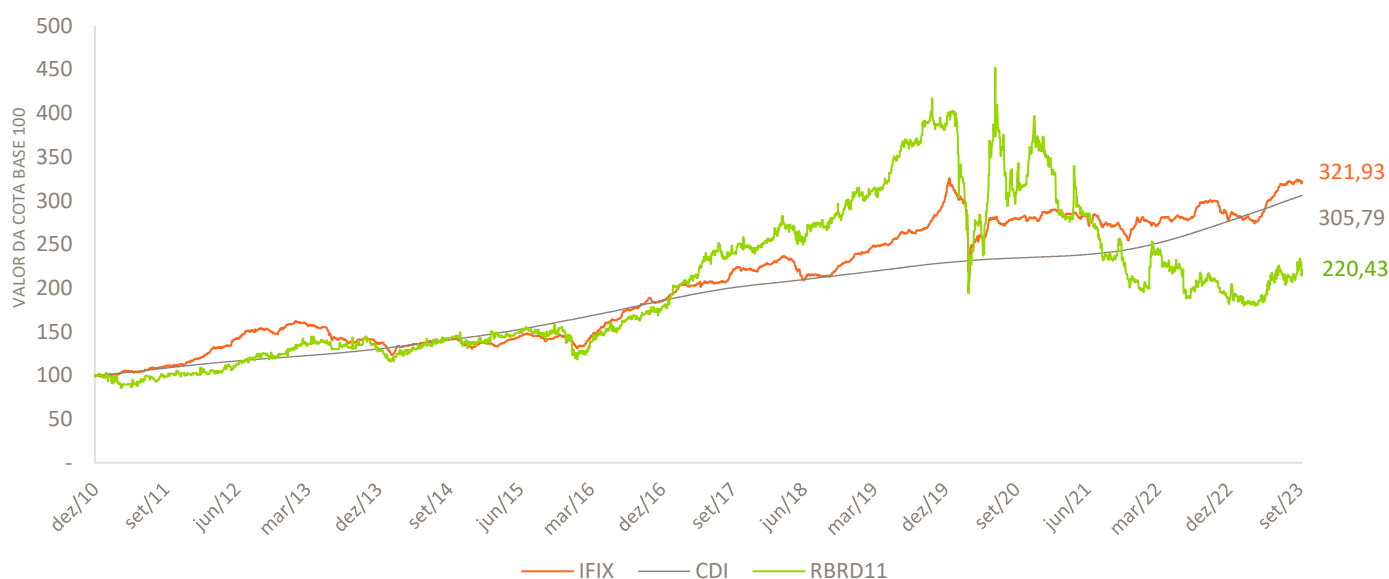
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	set/23	ago/23	jul/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	788.481	788.481	788.481	9.407.437	2.365.442
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	(140.459)	(185.309)	(178.678)	(1.966.538)	(504.445)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	648.022	603.172	609.803	7.440.899	1.860.997
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	28.553	33.047	30.157	391.701	91.756
DESPESA OPERACIONAL	(30.128)	(43.898)	(44.951)	(909.872)	(118.977)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(74)	(22)	(92)	(96)
RESULTADO CAIXA	646.446	592.248	594.986	6.922.635	1.833.681
RESULTADO RETIDO	(16.839)	37.359	34.621	188.223	55.141
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	629.607	629.607	629.607	7.110.858	1.888.822
RESULTADO POR COTA	0,35	0,32	0,32	3,74	0,99
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	3,84	1,02
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	97,4%	106,3%	105,8%	102,7%	103,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	66,19	66,19	66,19	66,19	66,19
COTA MERCADO ^[2]	37,98	37,02	37,00	37,98	37,98
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	6,16%	6,16%	6,16%	5,80%	6,16%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,74%	11,02%	11,03%	10,11%	10,74%

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	set/23	ago/23	jul/23	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.107.297	662.811	1.103.145	245.930.175
Média de volume negociado diariamente	55.365	28.818	52.531	82.031
Número de Cotas Negociadas	28.953	17.854	29.821	3.549.398
Giro (% do total de cotas)	1,56%	0,96%	1,61%	191,67%

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

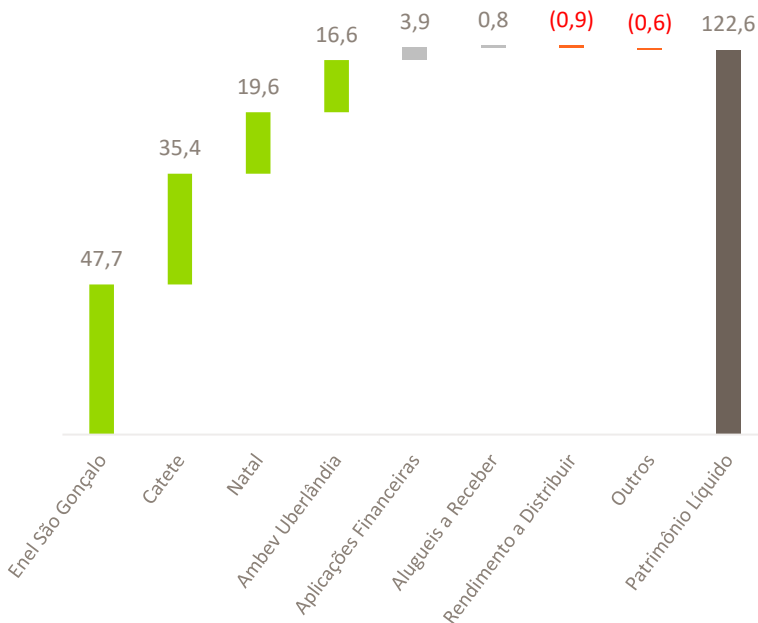


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

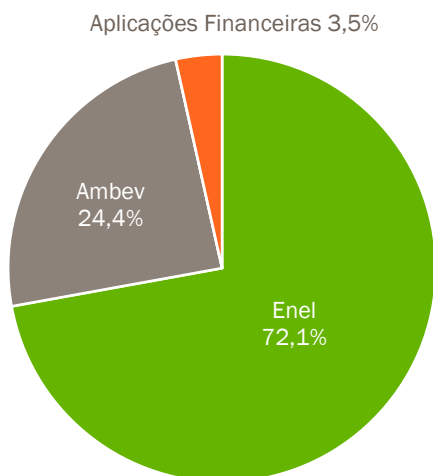
Carteira	29/set/23	% Ativos
Ativos	124.096.185	100,0%
Imóveis	119.296.535	96,1%
Enel São Gonçalo	47.749.000	38,5%
Catete	35.397.535	28,5%
Natal	19.565.000	15,8%
Ambev Uberlândia	16.585.000	13,4%
Aplicações Financeiras	3.920.355	3,2%
Aluguéis a Receber	788.481	0,6%
Outros	90.815	0,1%
Passivos	1.509.575	1,2%
Rendimentos a distribuir	852.312	0,7%
Outros	657.264	0,5%
Patrimônio Líquido	122.586.609	98,8%



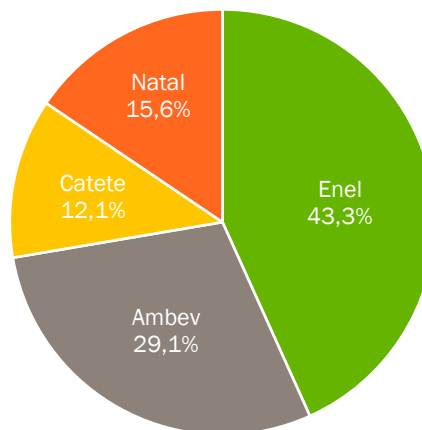
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

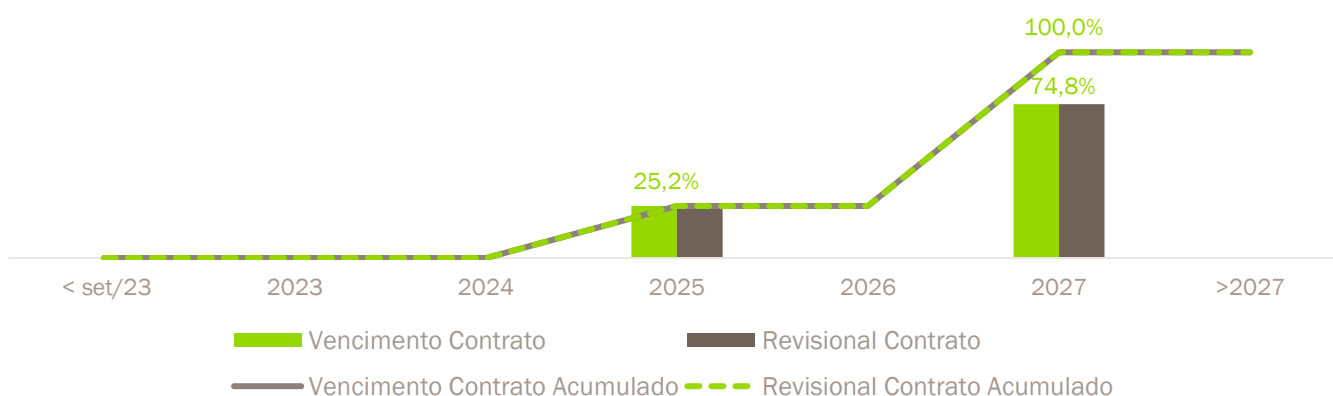


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

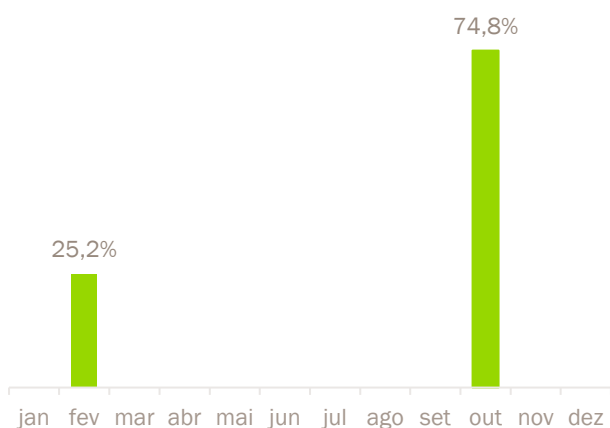


Características Contratos de Locação

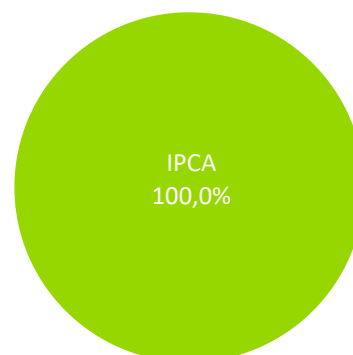
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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.

