

CONSECT  
-9.2904

ADIPISING  
-8.3749

**OUTUBRO  
2023**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII RB CAPITAL RENDA II  
RBRD11**



**RB CAPITAL**  
Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

## Informações Gerais do Fundo

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

## 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 m<sup>2</sup> 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

Conforme Fato Relevante publicado dia 25 de outubro ([Link](#)), o imóvel do Catete foi locado pelo Supermercado Zona Sul S.A. pelo prazo de 120 meses e uma carência de 12 meses. O prazo de carência foi convergido de maneira a permitir as adequações da Zona Sul no imóvel e ainda visando aos melhores interesses dos cotistas.

Destaca-se que é necessária aprovação perante diferentes órgãos públicos, entre eles o Corpo de Bombeiros. Ademais, por se tratar de uma empresa de varejo, com atuação em alimentação, há possibilidade de exigências adicionais do corpo de bombeiros para uso do imóvel. Destaca-se que a gestora está acompanhando a evolução destas aprovações de forma a prestar auxílio e eventual consultoria aos potenciais questionamentos que surgirem.

Vale ressaltar que, após o pagamento das despesas referentes à locação, espera-se alguma redução das despesas imobiliárias do Fundo com a transferência dessas à Zona Sul, mesmo no período de carência.

Já em relação ao imóvel de Natal, permanecemos com a parceria com a CBRE e estamos entrando em contato com corretoras locais, a fim de encontrar um novo ocupante, porém ainda não existem processos ativos em andamento para ocupação da área vaga ou venda do imóvel.

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

### Principais Indicadores do Mês

Em 16 de novembro 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 10,07%, com base no fechamento de out/23 (R\$ 40,52 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +6,69% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,8 milhão, representando um giro de 1,12% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 75,0 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 38,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.032/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 72% ocupado e o Fundo apresenta R\$ 2,43 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

O mês de outubro foi marcado por novo avanço das *Treasuries* nos EUA, risco geopolítico em meio à guerra no Oriente Médio e preocupações com o cenário fiscal doméstico. Nos EUA, a perspectiva de manutenção do atual patamar de taxa de juros (no maior nível em 22 anos), diante do persistente nível de atividade econômica no país, pressionaram os títulos do Tesouro Americano ao longo do mês, chegando próximo ao patamar de 5% (T10Y). Assim, as principais bolsas nos EUA novamente encerraram o mês em queda (primeira sequência de 3 meses consecutivos de perdas desde março de 2020), apesar de ainda sustentarem alta no ano, em mês marcado pela volatilidade: iniciando em alta superior a 2% para o S&P 500 e encerrando com perdas de 2,20%. O mês de outubro também foi marcado pelo início da temporada de divulgação de resultados corporativos do 3T. Por fim, tivemos decisão por parte do BCE, mantendo a taxa de juros em 4% (nível de máxima histórica), enfatizando que a inflação ainda seguirá elevada por um período razoável de tempo, o que deverá implicar em níveis de juros nos atuais patamares.

No cenário doméstico, ruídos em torno do cenário fiscal ficaram no radar. Declarações do presidente de não cumprimento da meta fiscal de 2024 (déficit zero) trouxeram nova rodada de reprecificação dos ativos domésticos. Ademais, não tivemos sinalização de aceleração no ritmo de corte da taxa Selic por parte do Copom, permanecendo a perspectiva de manutenção dos cortes no nível de 50 bps por reunião, o que levaria a taxa para o patamar de 11,75% ao final do ano. As incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública para uma trajetória de equilíbrio acabaram tendo um peso adicional em meio às turbulências externas.

O IPCA de setembro apresentou alta de 0,26% (abaixo das estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 5,19%, patamar já acima tanto do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, quanto da margem de tolerância de 4,75%. Importante ressaltar que o índice de difusão, de 43%, é o menor desde julho de 2017. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,21% em outubro, acumulando alta de 5,05% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou leve melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,63% em 2023 (de 4,86% há 4 semanas e 4,65% há 1 semana), além de 3,90% (de 3,87%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic tiveram leves alterações nos próximos anos, mantidos os 11,75% ao final deste ano, porém aumentando para 9,25% em 2024 e 8,75% 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. Por sua vez, os dados de inflação vieram em linha com as estimativas, mas ainda em elevado patamar, reforçando dificuldade por parte dos dirigentes do FED de adotar um tom mais *dovish*. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados, sendo que a meta do BCE de redução para nível de 2% (atualmente em 2,9%) ainda persiste, indicando que irá usar todos os recursos para alcançá-la. 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, o que pressiona a inflação de serviços na região e dificulta o trabalho dos Bancos Centrais.

Por outro lado, na China a inflação segue em patamar baixo e inferior às estimativas. Já os indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como os dados da balança comercial (ainda com exportação e importação em queda, porém em melhor patamar do que meses anteriores), vendas no varejo, produção industrial e PIB do 3º trimestre. Os temores em torno da crise do setor imobiliário chinês continuam a preocupar os investidores, diante de eventos de inadimplência nas duas principais construtoras do país (Evergrande e Country Garden Holdings). Em relação às *commodities*, o petróleo teve mês de forte volatilidade diante do conflito no Oriente Médio, porém encerrando em forte queda (WTI com perdas superiores a 10%), em meio a preocupações econômicas globais, em especial de desaceleração da demanda. Já o minério de ferro finalizou o mês com alta de 2,8%, em linha com a renovação do otimismo com os indicadores de atividade da China.

No cenário doméstico, os ativos de risco acompanharam as perdas dos índices do exterior, que tiveram perdas acentuadas. O Ibovespa fechou em queda de 2,94% no mês, encerrando aos 113.143 pontos e reduzindo os ganhos para 3,11% no ano. Ainda, novamente diante do impacto das taxas de juros nos EUA, nos maiores níveis em 15 anos, o dólar encerrou o mês com leve alta de 0,29%, negociado a R\$ 5,04 (se afastando dos níveis vistos na primeira semana quando ultrapassou os R\$ 5,15), reduzindo as perdas no ano para 4,50%.

## Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

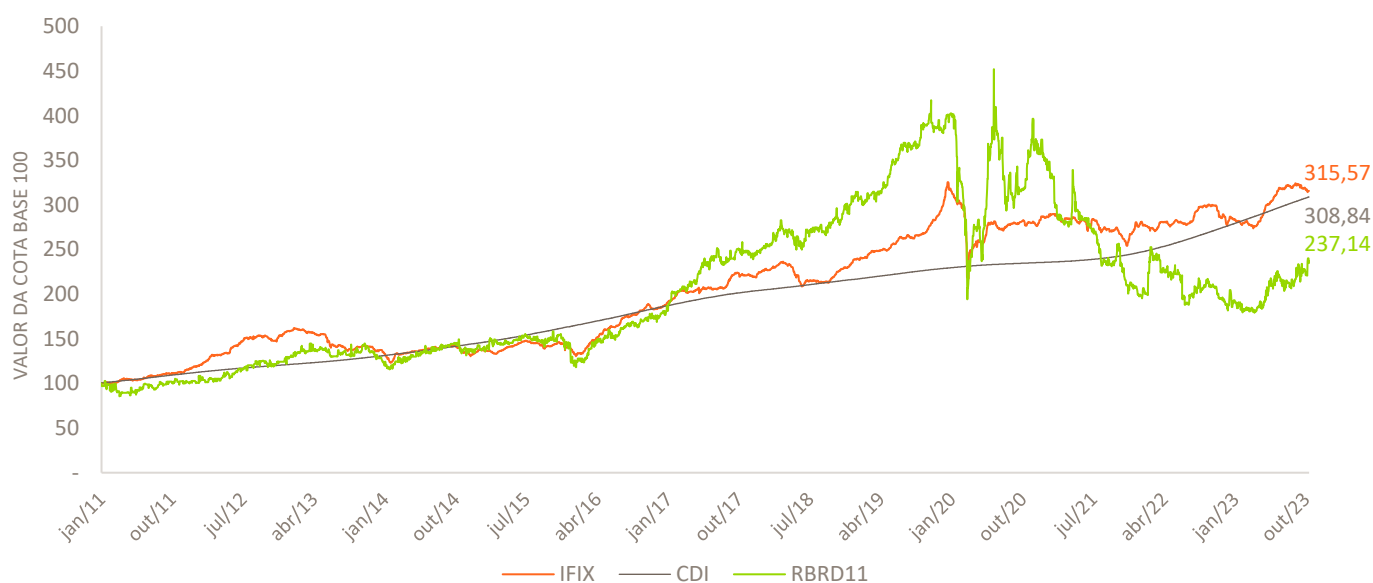
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>[1]</sup>	out/23	set/23	ago/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	788.481	788.481	788.481	8.719.546	3.153.923
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(84.721)	(140.459)	(185.309)	(1.851.868)	(589.166)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>703.760</b>	<b>648.022</b>	<b>603.172</b>	<b>6.867.678</b>	<b>2.564.757</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	29.068	28.553	33.047	355.827	120.824
DESPESA OPERACIONAL	(64.223)	(30.128)	(43.898)	(912.120)	(183.200)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(38)	-	(74)	(131)	(134)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>668.567</b>	<b>646.446</b>	<b>592.248</b>	<b>6.311.254</b>	<b>2.502.247</b>
RESULTADO RETIDO	(38.959)	(16.839)	37.359	318.139	16.182
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>629.607</b>	<b>629.607</b>	<b>629.607</b>	<b>6.629.394</b>	<b>2.518.429</b>
RESULTADO POR COTA	0,36	0,35	0,32	3,41	1,35
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	3,58	1,36
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	94,2%	97,4%	106,3%	105,0%	100,6%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	66,20	66,19	66,19	66,20	66,20
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	40,52	37,98	37,02	40,52	40,52
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	6,16%	6,16%	6,16%	5,41%	6,16%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,07%	10,74%	11,02%	8,84%	10,07%

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	out/23	set/23	ago/23	Acumulado <sup>[1]</sup>
Volume negociado no mês	821.257	1.107.297	662.811	246.751.433
Média de volume negociado diariamente	39.107	55.365	28.818	81.733
Número de Cotas Negociadas	20.776	28.953	17.854	3.570.174
Giro (% do total de cotas)	1,12%	1,56%	0,96%	192,80%

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

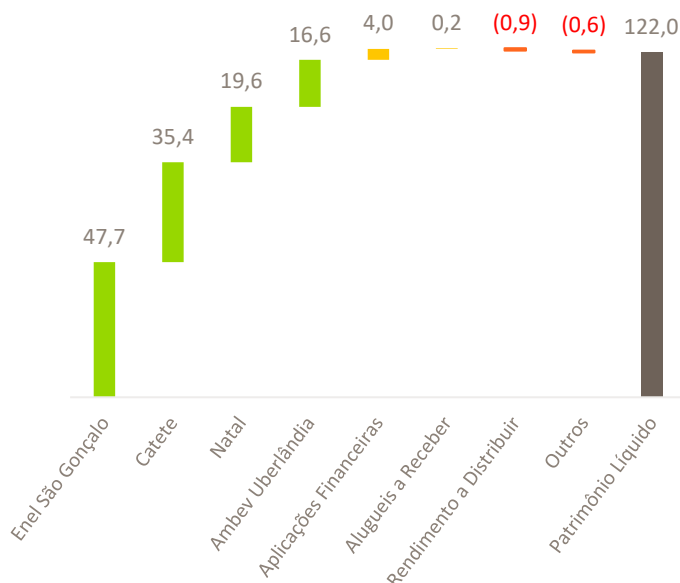


Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

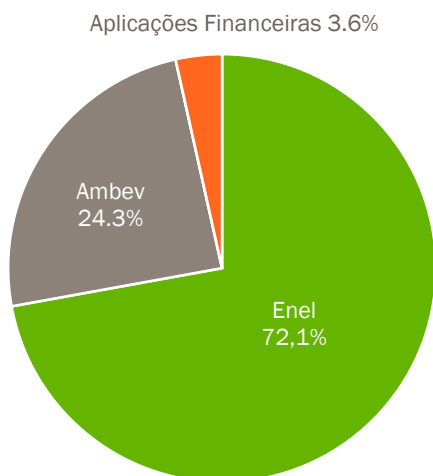
Carteira	31/out/23	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>123.543.379</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	119.297.582	96,6%
Enel São Gonçalo	47.749.000	38,6%
Catete	35.398.582	28,7%
Natal	19.565.000	15,8%
Ambev Uberlândia	16.585.000	13,4%
Aplicações Financeiras	3.958.869	3,2%
Aluguéis a Receber	199.052	0,2%
Outros	87.876	0,1%
<b>Passivos</b>	<b>1.587.079</b>	<b>1,3%</b>
Rendimentos a distribuir	852.914	0,7%
Outros	734.165	0,6%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>121.956.301</b>	<b>98,7%</b>



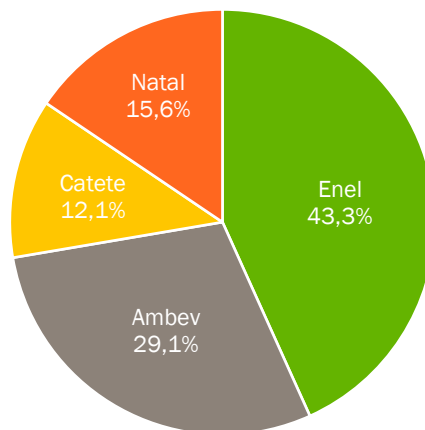
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

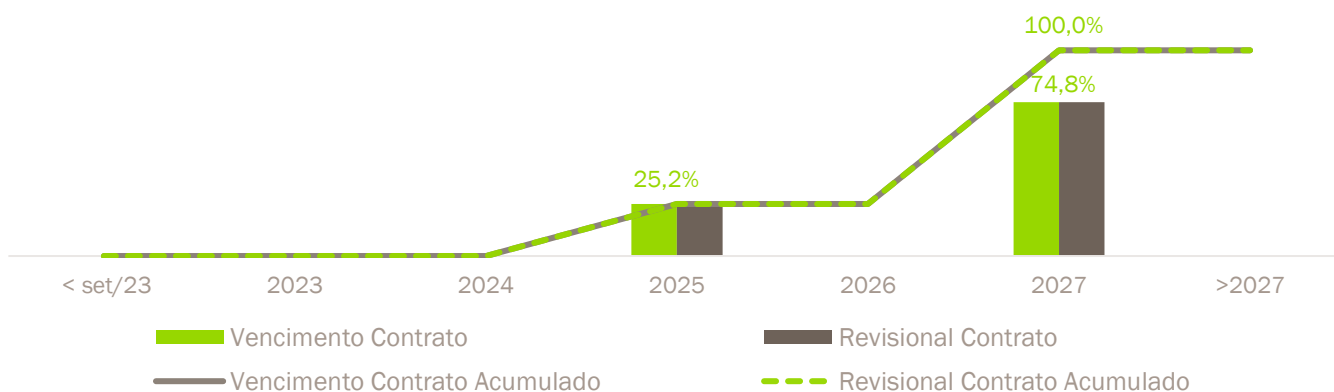


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

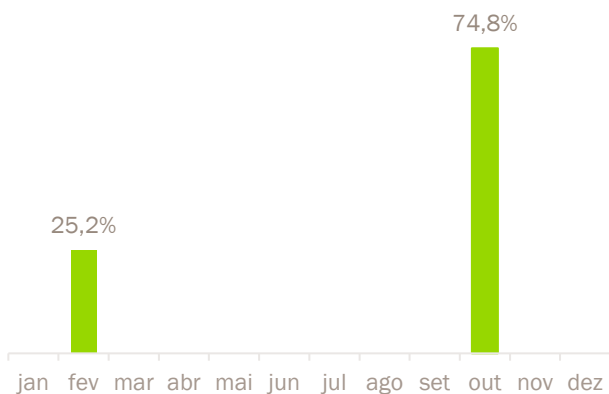


## Características Contratos de Locação

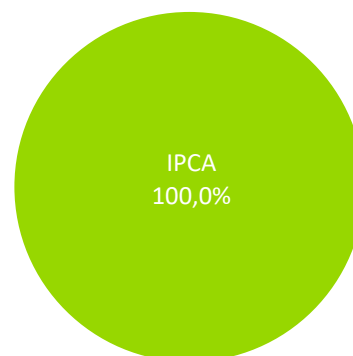
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Nota: O aluguel do imóvel do Catete locado a Zona Sul não se encontra presente nas receitas, dado que o Contrato tem início em 01 de novembro de 2023.



## 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](mailto:ri@rbcapitalam.com)

BV DTVM

[ri-vam@bv.com.br](mailto: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.

