

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**NOVEMBRO
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

Em relação ao imóvel do Catete, locado a Zona Sul, ao longo do mês, foram realizadas as tratativas para a entrada da nova locatária ao imóvel. Estamos realizando o pagamento das despesas imobiliárias referentes a transação e, após esse período, é esperado uma redução das mesmas.

Continuamos com a parceria com a CBRE a fim de encontrar um novo ocupante ao imóvel de Natal. Estamos procurando novas estratégias para uma ocupação do imóvel.

E, por fim, 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 14 de dezembro 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 10,35%, com base no fechamento de nov/23 (R\$ 39,43 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -2,69% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,6 milhão, representando um giro de 0,80% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 73,0 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 40,1% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.967/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,54 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de novembro foi marcado pela forte retomada do apetite ao risco e pelo forte fechamento dos juros globais. O gatilho foi resultado do esfriamento de indicadores econômicos nos EUA, com dados mais fracos do mercado de trabalho americano e revisões baixistas de inflação. Os sinais de desaceleração da economia nos EUA aumentaram a expectativa pelo fim do ciclo de aperto monetário pelo maior banco central do mundo – o FED - e pelo início dos cortes de juros, contribuindo para o alívio dos *Treasuries* (T10Y chegou a 4,3%, menor nível desde setembro/23) e catalisando uma forte reação nos ativos de risco ao redor do mundo. As principais bolsas nos EUA tiveram forte desempenho, encerrando o mês em forte alta (S&P 500 está a apenas 5% do pico histórico, subindo mais de 8% no mês, melhor retorno desde julho/22 e melhor novembro em mais de 40 anos) após 3 meses consecutivos de perdas. Os investidores continuaram monitorando os riscos geopolíticos dos conflitos no Oriente Média e na Ucrânia, assim como os impactos nos preços das *commodities*, principalmente o petróleo. Por fim, na Zona do Euro também tivemos notícias positivas, como desaceleração de indicadores de inflação na região, abaixo do esperado pelo mercado.

No cenário doméstico, a melhora do humor internacional teve forte repercussão, com entrada de capital estrangeiro após 3 meses seguidos de saída do fluxo. A curva de juros doméstica acompanhou o movimento visto nos EUA e registrou queda em todos os vértices. No início do mês tivemos manutenção no ritmo de corte da taxa Selic por parte do Copom, no nível de 50 bps por reunião, precificando os 11,75% da taxa ao final deste ano. Por sua vez, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública para uma trajetória de equilíbrio fiscal acabou ficando em segundo plano, com apresentação da LDO de 2024 com déficit zero, porém com grande dificuldade de execução.

O IPCA de outubro apresentou alta de 0,24% (abaixo das estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 4,82%, patamar ainda acima tanto do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, quanto da margem de tolerância de 4,75%. Por outro lado, o índice de difusão, subiu de 43% para 53%. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,33% em novembro, acumulando alta de 4,84% 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 4,53% em 2023 (de 4,63% há 4 semanas e 4,55% há 1 semana), além de 3,91% (de 3,90%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 11,75% ao final deste ano, assim como 9,25% para 2024 e 8,75% para 2025.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para o arrefecimento dos dados de inflação nos EUA, que também apresentaram outros indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, ISM, balança comercial, produção industrial e *payroll*) em trajetória de queda, abaixo das expectativas. Isso tem sido interpretado no mercado como *goldilocks*, com crescimento econômico em franca desaceleração, mas não tão intensa a ponto de causar uma recessão, com impacto positivo na inflação, que tende a arrefecer aos níveis considerados ideais para que os membros do Fed possam vislumbrar uma perspectiva de início do relaxamento monetário. Na Europa, também tivemos dados de inflação em níveis abaixo do esperado pelo mercado, apesar de ainda acima da meta do BCE de 2% (atualmente em 2,4%), com economistas vislumbrando perspectiva de que BCE venha a promover cortes da taxa ainda em 2024 (algo impensável há alguns meses). Ainda como destaque, a taxa de desemprego apresentou leve alta (6,5%).

Na China, a inflação segue em patamar baixo e inferior às estimativas e os dados da balança comercial mostraram importação em alta, contrariando as expectativas e os dados anteriores. Já os indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como vendas no varejo e produção industrial. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de queda, em torno de 5%, em meio a adiamentos de decisão em relação à cortes na produção por parte da OPEP+, assim como preocupações renovadas em torno da desaceleração da demanda. Já o minério de ferro finalizou novamente em alta (chegou a atingir maior patamar em mais de 17 meses ao longo do mês), decorrente da forte produção de aço e sinais positivos do setor imobiliário na China impulsionando o preço do ativo.

No cenário doméstico, os ativos de risco foram impulsionados pelo apetite ao risco do exterior, que tiveram retornos expressivo. O Ibovespa fechou em forte alta de 12,54% no mês, encerrando aos 127.331 pontos (maior patamar desde julho de 2021), ampliando os ganhos para 16,04% no ano. Ademais, tivemos também efeito positivo para o dólar, que encerrou o mês com queda de 2,49%, negociado a R\$ 4,91, recuando 6,87% no acumulado do ano.

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]	nov/23	out/23	set/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	849.607	788.481	788.481	9.569.153	4.003.530
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(308.807)	(84.721)	(140.459)	(2.160.675)	(897.973)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	540.800	703.760	648.022	7.408.478	3.105.557
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	25.704	29.068	28.553	381.531	146.528
DESPESA OPERACIONAL	(53.391)	(64.223)	(30.128)	(965.511)	(236.591)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(80)	(38)	-	(211)	(214)
RESULTADO CAIXA	513.033	668.567	646.446	6.824.287	3.015.280
RESULTADO RETIDO	116.574	(38.959)	(16.839)	434.714	132.756
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	629.607	629.607	629.607	7.259.001	3.148.036
RESULTADO POR COTA	0,28	0,36	0,35	3,57	1,63
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	3,62	1,70
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	122,7%	94,2%	97,4%	101,4%	104,4%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	65,86	66,20	66,19	65,86	65,86
COTA MERCADO ^[2]	39,43	40,52	37,98	39,43	39,43
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	6,20%	6,16%	6,16%	5,50%	6,20%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,35%	10,07%	10,74%	9,18%	10,35%

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	nov/23	out/23	set/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	587.107	821.257	1.107.297	247.338.540
Média de volume negociado diariamente	29.355	39.107	55.365	81.388
Número de Cotas Negociadas	14.870	20.776	28.953	3.585.044
Giro (% do total de cotas)	0,80%	1,12%	1,56%	193,60%

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



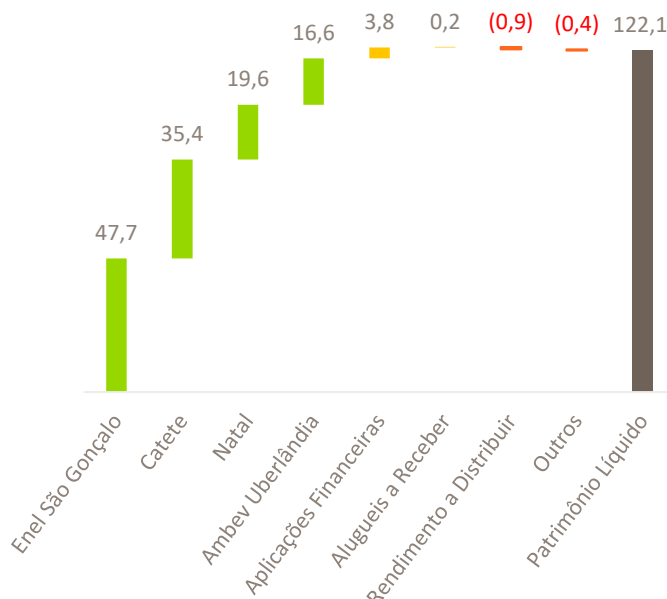
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

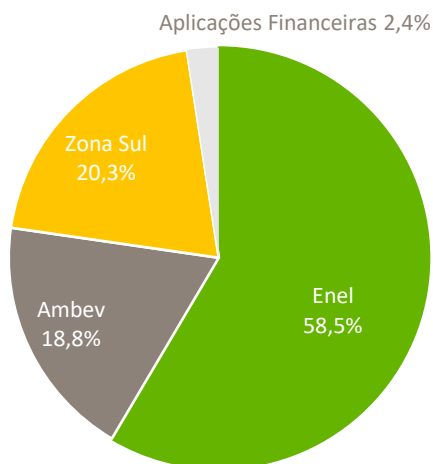
Carteira	30/nov/23	% Ativos
Ativos	123.358.668	100,0%
Imóveis	119.297.582	96,7%
Enel São Gonçalo	47.749.000	38,7%
Catete	35.398.582	28,7%
Natal	19.565.000	15,9%
Ambev Uberlândia	16.585.000	13,4%
Aplicações Financeiras	3.842.897	3,1%
Aluguéis a Receber	199.052	0,2%
Outros	19.137	0,0%
Passivos	1.302.361	1,1%
Rendimentos a distribuir	853.516	0,7%
Outros	448.844	0,4%
Patrimônio Líquido	122.056.308	98,9%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

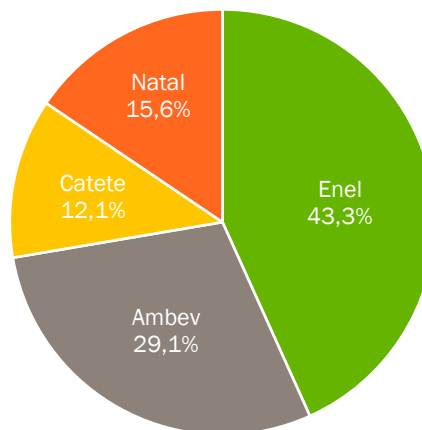


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

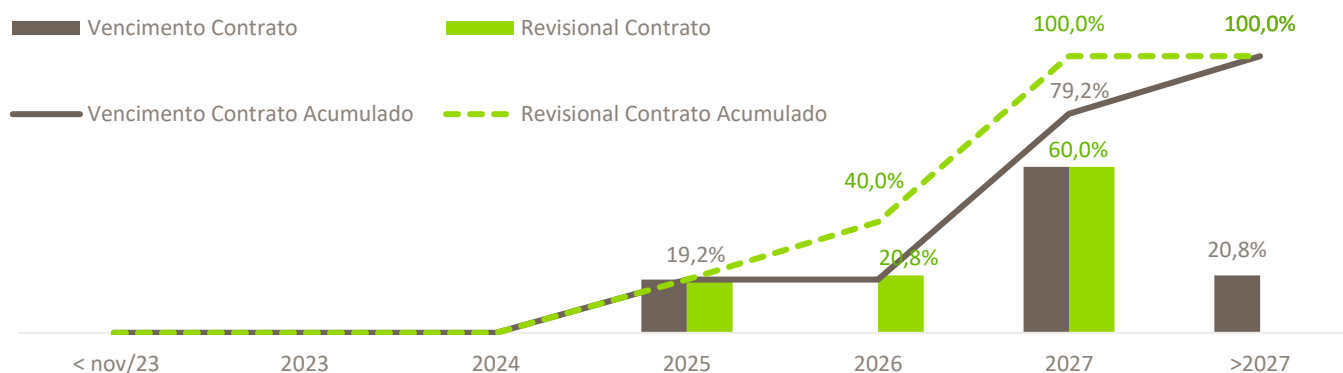


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

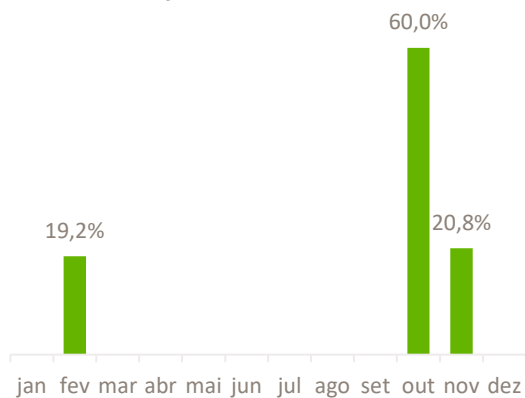


Características Contratos de Locação

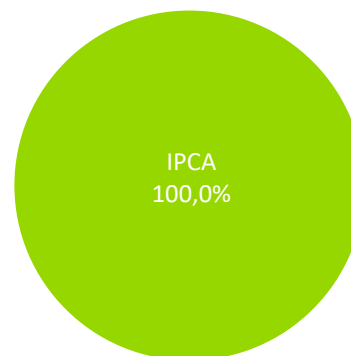
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)*



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



*Nota: Os valores apresentados estão contemplando potencial aluguel da Zona Sul após o período de carência.

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.

