

CONSECT  
-9.2904

ADIPISING  
-8.3749

**DEZEMBRO  
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: <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

Ao longo do mês, foram realizados os Laudos de Avaliação dos imóveis do Fundo, conforme Fato Relevante ([Link](#)). Conforme tabelas abaixo, apresentamos as principais premissas utilizadas pela Binswanger na avaliação patrimonial. O valor dos imóveis de São Gonçalo, Catete e Uberlândia tiveram variação positiva no valor patrimonial, enquanto o imóvel de Natal apresentou redução.

São Gonçalo	2022	2023	Δ
Taxa de desconto	10,5%	10,3%	-2,4%
Taxa de capitalização	10,0%	10,0%	-
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>47.749</b>	<b>48.120</b>	<b>+0,8%</b>

Catete	2022	2023	Δ
Taxa de desconto	9,5%	8,0%	-15,8%
Taxa de capitalização	9,0%	7,8%	-13,9%
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>35.273</b>	<b>38.585</b>	<b>+9,4%</b>

Natal	2022	2023	Δ
Taxa de desconto	10,0%	9,8%	-2,5%
Taxa de capitalização	9,5%	9,5%	-
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>19.565</b>	<b>19.049</b>	<b>-2,6%</b>

Uberlândia	2022	2023	Δ
Taxa de desconto	9,5%	9,3%	-2,6%
Taxa de capitalização	9,3%	9,0%	-2,7%
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>16.585</b>	<b>16.763</b>	<b>+1,1%</b>

Em relação ao imóvel ainda vago, prosseguimos 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.

No primeiro semestre, será paga a segunda parte das despesas imobiliárias referentes a transação do imóvel do Catete e, após esse pagamento, é esperado uma redução das mesmas.

Em relação aos processos em andamento contra a Leader, apresentamos ao final do presente relatório um resumo do andamento dos mesmos.

### Principais Indicadores do Mês

Em 15 de janeiro 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 10,02%, com base no fechamento de dez/23 (R\$ 40,73 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +3,30% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,7 milhão, representando um giro de 0,90% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 75,4 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 39,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.063/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,66 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

O mês de dezembro foi marcado por renovação do apetite ao risco e por novo fechamento dos juros globais. Novos sinais de desaceleração da economia nos EUA e dados inflacionários em queda repercutiram positivamente, reforçados pela sinalização do fim do ciclo de aperto monetário pelo FED e início dos cortes de juros (economistas mais otimistas prevendo ainda no primeiro trimestre), contribuindo para o alívio dos *Treasuries* (T10Y chegou a 3,8%, menor nível desde julho/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 alta expressiva (S&P 500 se aproximando do seu recorde histórico, marca esta atingida pelo índice Dow Jones, com alta superior a 4% no mês), contribuindo para forte fechamento de ano

(Dow +13,7%, S&P 500 +24,2% e Nasdaq +43,4%). Desta forma, os riscos geopolíticos dos conflitos no Oriente Média e na Ucrânia ficaram em segundo plano. Mesmo em um ano marcado pelo forte aperto monetário no continente europeu, tivemos destaques para índices acionários na região da Zona do Euro (tal qual em NY, na Alemanha tivemos o melhor desempenho desde 2019) diante do rali de fim de ano beneficiando os ativos de riscos.

No cenário doméstico, a melhora do humor internacional teve forte repercussão positiva, com nova entrada de capital estrangeiro (cerca de R\$ 45 bilhões no acumulado do ano, principalmente alocados nos 2 meses finais, com R\$ 21 bilhões em novembro e R\$ 17 bilhões em dezembro). A curva de juros doméstica acompanhou o movimento visto nos EUA e registrou queda em todos os vértices. Como esperado, tivemos novo corte da taxa Selic por parte do Copom em 50 bps, encerrando 2023 aos 11,75%. Por outro lado, tivemos ao final do ano a divulgação do IPCA-15, superando até o teto das expectativas, indicando uma piora na qualidade com composição menos benigna de itens observados pelo BC. Ademais, continuamos em um ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública, por mais que o orçamento para 2024 tenha sido aprovado em Congresso para 2024 com déficit zero, mas que entende-se que terá grande dificuldade de execução.

O IPCA de novembro apresentou alta de 0,28% (em linha com as estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 4,68%, e acumulando 4,04% no ano, retornando para o intervalo das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,40% em novembro, acumulando alta de 4,72% 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 4,46% em 2023 (de 4,54% há 4 semanas), além de 3,90% (de 3,92%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para novo arrefecimento dos dados de inflação nos EUA, em especial o PCE (indicador preferido do Fed, uma vez que exclui categorias voláteis como alimentos e energia) assim como outros indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, ISM, balança comercial e *payroll*) em trajetória de queda, abaixo das expectativas. Por outro lado, tivemos dados como produção industrial, vendas no varejo, gastos e rendas pessoais com aceleração em relação à leitura anterior. Ponto relevante ficou para decisão do FOMC pela manutenção (terceira reunião consecutiva) da taxa de juros no atual patamar, acrescentando no gráfico de pontos as projeções de redução de 75 bps na taxa de juros até o final de 2024, um corte maior do que o projetado na decisão de setembro, assim como sinalização mais clara de que o ciclo de aperto monetário se encerrou. Esta perspectiva do início do processo de flexibilização monetária nos EUA tem contribuído para forte desempenho dos ativos de risco globais, diante do esfriamento de indicadores econômicos e revisão baixista da inflação, conforme mencionado no mês anterior, de um cenário *goldilocks*. Na Europa, também tivemos dados de inflação em níveis em linha com o esperado pelo mercado, apesar de ainda acima da meta do BCE de 2% (atualmente em 2,4%), reforçando expectativa de economistas de que BCE venha a promover cortes da taxa ainda em 2024.

Na China, a maior preocupação do governo segue sendo a inflação em patamar baixo e inferior às estimativas. Por outro lado, tivemos forte melhora nos dados da balança comercial, que mostrou força na exportação, apesar da forte queda da importação. Já outros indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como PMI, vendas no varejo e produção industrial. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de queda, encerrando o ano com perdas acumuladas superiores a 10% (pior desempenho desde 2020), diante de preocupações renovadas em torno da desaceleração da demanda e liberação dos estoques de reserva dos EUA, mesmo diante de eventos geopolíticos e cortes de produção por parte da OPEP+. Já o minério de ferro teve novo mês positivo e acumulou no ano alta próxima a 20%, em um ano atípico em termos de volatilidade diante de desafios no mercado imobiliário chinês, com preço superior a US\$ 100/ton ao longo de 2023, mas encerrando em US\$ 140,5/ton, com média anual de preço de US\$ 120/ton, patamar semelhante a 2022.

No cenário doméstico, os ativos foram impulsionadas pelo apetite ao risco do exterior, que tiveram retornos expressivos. O Ibovespa fechou em nova alta de 5,38% no mês, encerrando aos 134.185 pontos (recorde histórico), ampliando os ganhos para 22,28% no ano (melhor desempenho desde 2019). Embora em menor magnitude, também tivemos efeito positivo para o dólar, que encerrou o mês com queda de 1,28%, negociado a R\$ 4,85, recuando 8,06% 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 <sup>[1]</sup>	dez/23	nov/23	out/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	819.044	849.607	788.481	9.531.726	4.822.574
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	(64.736)	(308.807)	(84.721)	(1.858.656)	(962.709)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>754.308</b>	<b>540.800</b>	<b>703.760</b>	<b>7.673.070</b>	<b>3.859.865</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	26.562	25.704	29.068	369.647	173.089
DESPESA OPERACIONAL	(49.750)	(53.391)	(64.223)	(699.055)	(286.341)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(122)	(80)	(38)	(332)	(336)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>730.998</b>	<b>513.033</b>	<b>668.567</b>	<b>7.343.330</b>	<b>3.746.278</b>
RESULTADO RETIDO	(101.390)	116.574	(38.959)	(10.257)	31.366
<b>DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>629.607</b>	<b>629.607</b>	<b>629.607</b>	<b>7.333.073</b>	<b>3.777.643</b>
RESULTADO POR COTA	0,39	0,28	0,36	3,97	2,02
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	3,96	2,04
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	86,1%	122,7%	94,2%	99,9%	100,8%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	67,72	65,86	66,20	67,72	67,72
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	40,73	39,43	40,52	40,73	40,73
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	6,03%	6,20%	6,16%	5,85%	6,03%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,02%	10,35%	10,07%	9,72%	10,02%

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	dez/23	nov/23	out/23	Acumulado <sup>[1]</sup>
Volume negociado no mês	659.497	587.107	821.257	247.998.037
Média de volume negociado diariamente	34.710	29.355	39.107	81.098
Número de Cotas Negociadas	16.713	14.870	20.776	3.601.757
Giro (% do total de cotas)	0,90%	0,80%	1,12%	194,50%

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



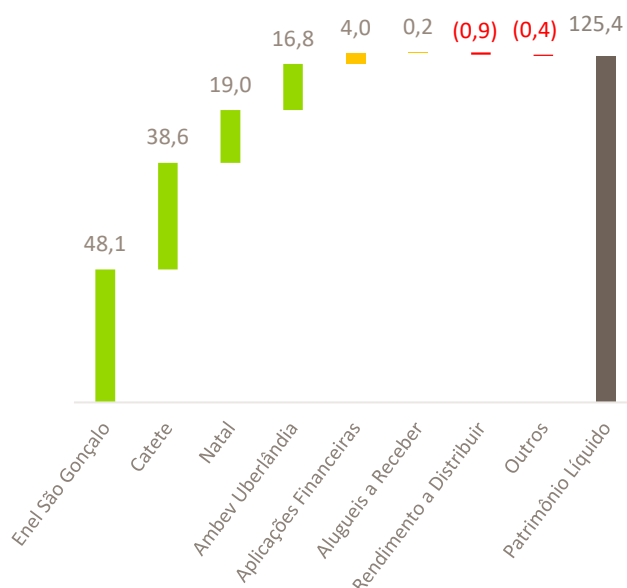
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

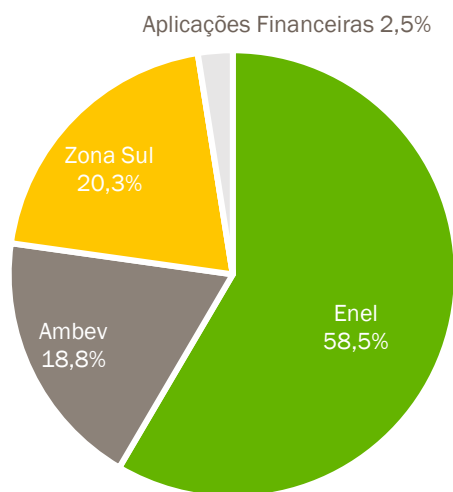
Carteira	28/dez/23	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>126.690.497</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	122.517.000	96,7%
Enel São Gonçalo	48.120.000	38,0%
Catete	38.585.000	30,5%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	3.958.106	3,1%
Aluguéis a Receber	199.052	0,2%
Outros	16.338	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.295.591</b>	<b>1,0%</b>
Rendimentos a distribuir	854.347	0,7%
Outros	441.244	0,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>125.394.905</b>	<b>99,0%</b>

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

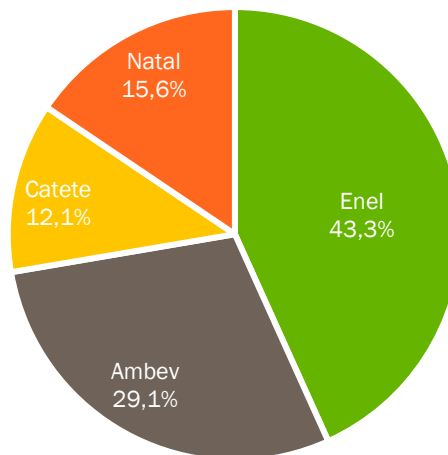


## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)\*

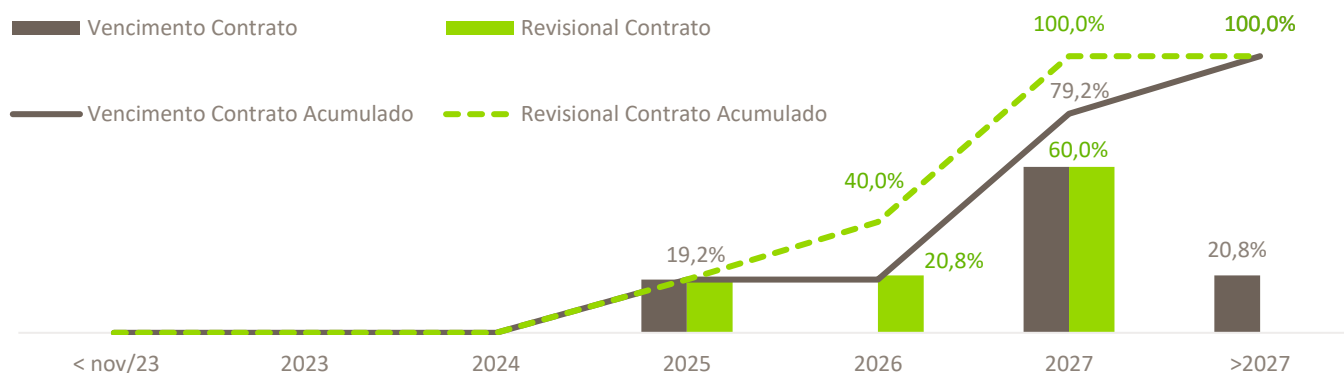


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

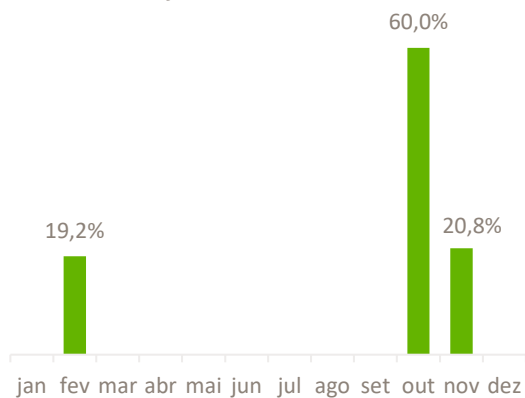


## Características Contratos de Locação

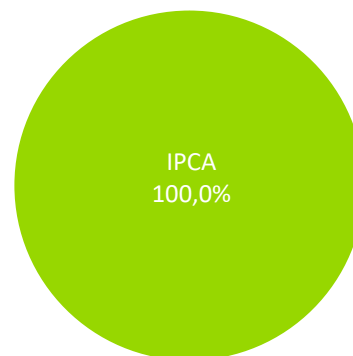
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)\*



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)\*



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



\*Nota: 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](#)





## Resumo dos Processos Leader

Caros cotistas, conforme último mês de competência anual, de forma extraordinária, aproveitamos para compartilhar algumas atualizações importantes e um breve resumo acerca dos principais movimentos processuais que envolvem o Fundo:

(i) Loja da Rua do Catete/RJ: Conforme Fato Relevante divulgado em 08/fev/21 ([Link](#)), a Lojas Leader entrou com uma ação contra o Fundo relacionada à loja da Rua do Catete. Eles estão buscando diversos pleitos, incluindo uma declaração de que o contrato foi rescindido devido a caso fortuito ou força maior. O processo foi extinto porque existe um acordo de arbitragem válido. A Leader recorreu dessa decisão, mas não teve sucesso. Atualmente, eles entraram com um Agravo Interno, mas o Fundo ainda não foi notificado. Além disso, o Recurso Especial da Leader está suspenso devido à discussão sobre os honorários de sucumbência que a Leader deve..

(ii) Loja de Natal/RN: A Lojas Leader também entrou com uma ação contra o Fundo relacionada a esta loja. No entanto, assim como no caso anterior, o processo foi extinto sem julgamento do mérito, devido a um acordo de arbitragem válido. A Leader recorreu dessa decisão, mas não teve sucesso. Atualmente, aguarda-se o julgamento dos Embargos de Declaração apresentados pela Leader.

(iii) Execução do Fundo: O Fundo entrou com uma ação para cobrar o saldo devedor remanescente da Leader em relação aos contratos de Natal e Catete. A Leader se opôs a essa execução e pediu sua extinção/suspensão, argumentando que as ações ordinárias mencionadas acima prejudicam a execução. Uma sentença foi proferida nos autos dos Embargos, concluindo que os créditos são concursais e que os juros e correção monetária devem ser limitados até a data do pedido de Recuperação Judicial. O Fundo está aguardando o prazo para apresentar recurso contra essa decisão.

(iv) Recuperação Judicial: O Fundo foi listado como titular de um crédito quirografário de R\$ 200.306,00 na recuperação judicial da Leader. O plano de recuperação judicial apresentado pela Leader foi aprovado e homologado. No entanto, foram interpostos 9 recursos contra essa decisão. Em 3 desses recursos, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro considerou que as condições de pagamento previstas no plano são abusivas e exigiu que a Leader apresentasse um novo plano. Atualmente, aguarda-se o trânsito em julgado desses recursos, para o prosseguimento da recuperação judicial (com a apresentação de novo plano de recuperação judicial).

## 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](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.

