

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**JANEIRO
2024**



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	TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 10 ^o 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 (TIVIO 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

No mês de janeiro, continuamos com a parceria com a CBRE a fim de encontrar um novo ocupante ao imóvel de Natal. Estivemos analisando diversas possibilidades para a locação do imóvel, inclusive a locação parcial do mesmo.

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 16 de fevereiro 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 10,19%, com base no fechamento de jan/24 (R\$ 40,05 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,67% ao longo do mês de janeiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,6 milhão, representando um giro de 0,76% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 74,2 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 40,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.005/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,78 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de janeiro foi marcado por ajustes e realização de lucro após um forte fim de ano que foi marcado pela forte retomada do apetite por risco. Tivemos um mês de relativa volatilidade, em que iniciou-se com preocupações em torno da sustentabilidade do forte rali do 4T23, manutenção das preocupações com riscos geopolíticos no Oriente Médio, início da temporada de divulgação de resultados corporativos vindo com fortes números, dados de trabalho robusto e forte PIB dos EUA no 4T23, superando expectativas, e encerrando no último pregão com decisão do FOMC e discurso mais *hawkish* de Powell. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, aliado ao forte desempenho da economia norte americana e encerrando o mês com alta ancorados pelo *Magnificent 7* e alcançando sucessivos recordes históricos de fechamento ao longo do mês, porém encerrando em altas moderadas em virtude da coletiva de Powell, que reforçou tom do comunicado de que não deve iniciar ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião, em março, como esperado pelo mercado.

No cenário doméstico, após forte ingresso de capital estrangeiro, especialmente no final do 2º semestre, tivemos um movimento de saída de capital, concomitante a um volume baixo de negociação que influenciou negativamente nos ativos domésticos. A curva de juros doméstica apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal. Como esperado, tivemos novo corte da taxa Selic por parte do Copom em 50 bps, para 11,25%. Ainda no âmbito positivo, tivemos a divulgação do IPCA-15 de janeiro, abaixo da expectativa do mercado. Por outro lado, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública persiste, em especial as dúvidas para o alcance do déficit zero em 2024.

O IPCA de dezembro apresentou alta de 0,56% (pouco acima das estimativas) e no acumulado do ano ficou em 4,62%, dentro do intervalo das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,31% em janeiro, acumulando alta de 4,47% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou nova melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,81% (de 3,90% há 4 semanas) e 3,50% para 2025 e 2026. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

Em linha com a decisão do FOMC e com o comunicado de Powell mais *hawkish* do que o esperado, descartando corte de juros na próxima reunião monetária, além das incertezas fiscais domésticas, a curva de juros real apresentou

abertura ao longo do mês de janeiro, subindo acima de 20 bps nos vencimentos a partir de 2028. A abertura das NTN-Bs impactou a performance dos índices IMA-B 5 e IMA-B, que renderam 0,68% e -0,45%, respectivamente.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* e CPI acima das estimativas, reforçando sinalização de que a economia do país segue aquecida, porém apresentando desaceleração da inflação, indicando uma conversão à meta do Fed. Reforçando essa leitura, tivemos dados como produção industrial, vendas no varejo, gastos e rendas pessoais com nova aceleração em relação à leitura anterior. Ponto relevante ficou para decisão do FOMC pela manutenção (quarta reunião consecutiva) da taxa de juros no atual patamar, com posterior coletiva de imprensa em que Powell confirmou não haver discussões no momento entre os dirigentes para o início do ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião. Na Europa, tivemos dados de inflação bem acima do esperado pelo mercado, suscitando dúvidas em relação às leituras anteriores de uma expectativa de que BCE venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, tivemos divulgação de indicadores econômicos melhores do que esperado, como PIB anual, PMIs, produção industrial e nova melhora nos dados da balança comercial, com destaque à retomada da exportação e leve alta na importação. Preocupação volta a ser o setor imobiliário, com noticiário em relação à falência da Evergrande após não haver acordo com credores. Em relação às *commodities*, o petróleo teve forte recuperação das perdas do último bimestre, com alta de 4,73% em janeiro, em virtude de conflitos no Oriente Médio (ataques à embarcações no Mar Vermelho) e no Leste Europeu (ataques de drones ucranianos a áreas estratégicas na Rússia). Já o minério de ferro teve baixa de 6,2%, a US\$ 131,80/ton, fruto das preocupações com a crise no setor imobiliário chinês, importante consumidora de aço global.

No cenário doméstico, os ativos não conseguiram acompanhar o otimismo observado nos mercados acionários, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos. O Ibovespa fechou em forte queda de 4,79% no mês, encerrando aos 127.752 pontos após o forte rali do final do ano, marcado também pela volumosa saída de fluxo estrangeiro (acima dos R\$ 5 bilhões). Embora em menor magnitude, tivemos efeito negativo para o dólar, que encerrou o mês com alta de 1,75%, negociado a R\$ 4,94.

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]	jan/24	dez/23	nov/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	819.044	819.044	849.607	9.573.156	819.044
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(56.761)	(64.736)	(308.807)	(1.877.017)	(56.761)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	762.283	754.308	540.800	7.696.139	762.283
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	28.117	26.562	25.704	363.578	28.117
DESPESA OPERACIONAL	(44.665)	(49.750)	(53.391)	(723.563)	(44.665)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(141)	(122)	(80)	(485)	(141)
RESULTADO CAIXA	745.594	730.998	513.033	7.335.669	745.594
RESULTADO RETIDO	(115.987)	(101.390)	116.574	34.439	(115.987)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	629.607	629.607	629.607	7.370.108	629.607
RESULTADO POR COTA	0,40	0,39	0,28	3,96	0,40
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	3,98	0,34
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	84,4%	86,1%	122,7%	100,5%	84,4%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	67,78	67,72	65,86	67,78	67,78
COTA MERCADO ^[2]	40,05	40,73	39,43	40,05	40,05
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,02%	6,03%	6,20%	5,87%	6,02%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>10,19%</i>	<i>10,02%</i>	<i>10,35%</i>	<i>9,94%</i>	<i>10,19%</i>

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



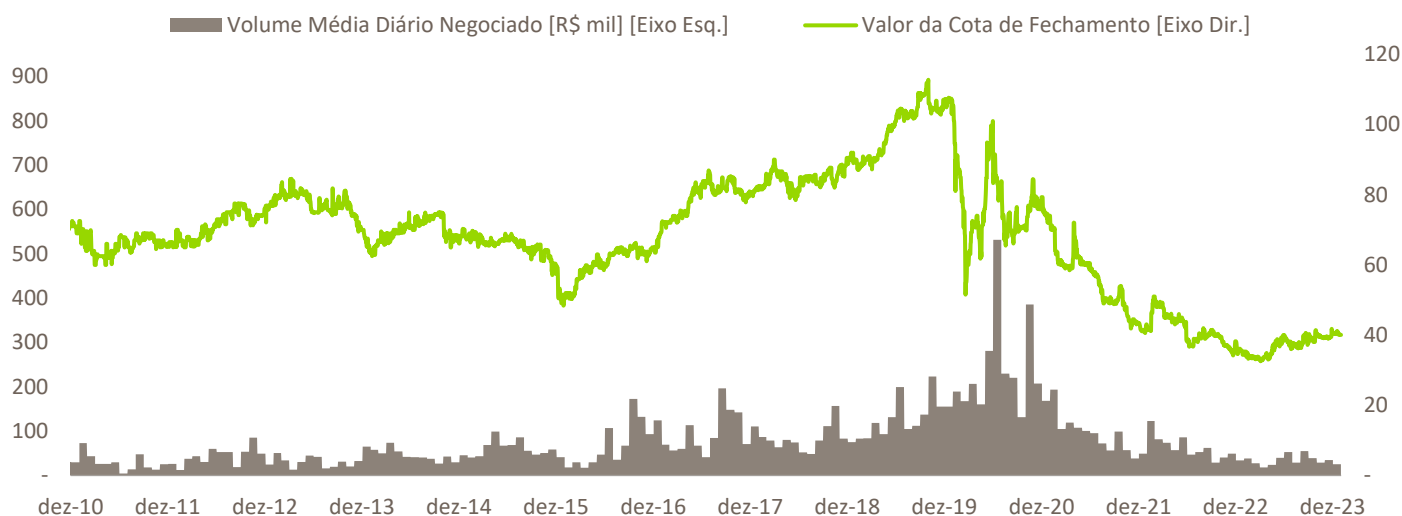
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jan/24	dez/23	nov/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	566.089	659.497	587.107	248.564.126
Média de volume negociado diariamente	25.731	34.710	29.355	80.703
Número de Cotas Negociadas	14.017	16.713	14.870	3.615.774
Giro (% do total de cotas)	0,76%	0,90%	0,80%	195,26%

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



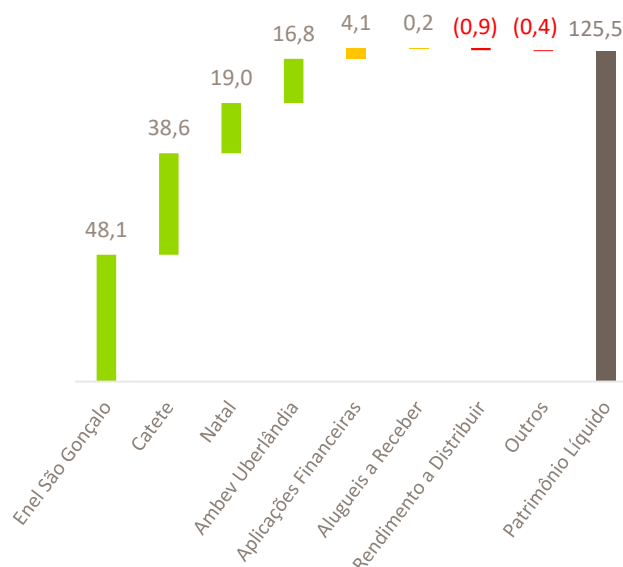
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

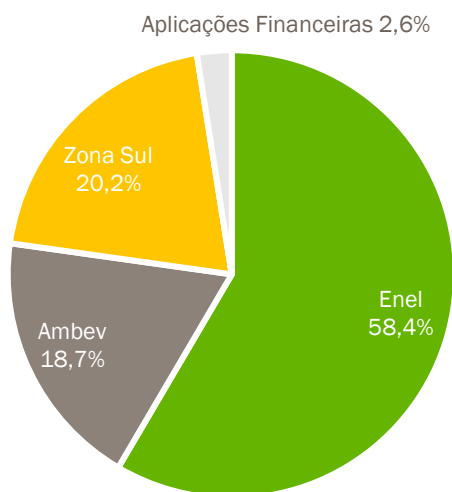
Carteira	31/jan/24	% Ativos
Ativos	126.792.502	100,0%
Imóveis	122.517.000	96,6%
Enel São Gonçalo	48.120.000	38,0%
Catete	38.585.000	30,4%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	4.061.928	3,2%
Aluguéis a Receber	199.052	0,2%
Outros	14.521	0,0%
Passivos	1.284.292	1,0%
Rendimentos a distribuir	855.179	0,7%
Outros	429.114	0,3%
Patrimônio Líquido	125.508.209	99,0%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

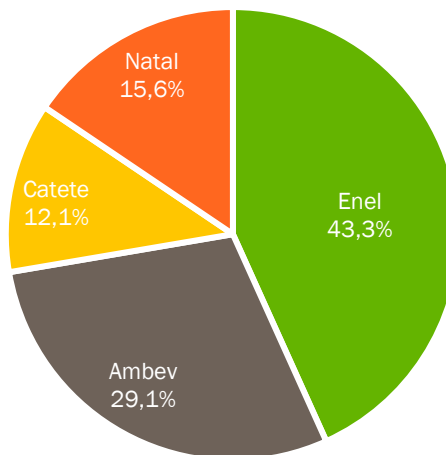


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

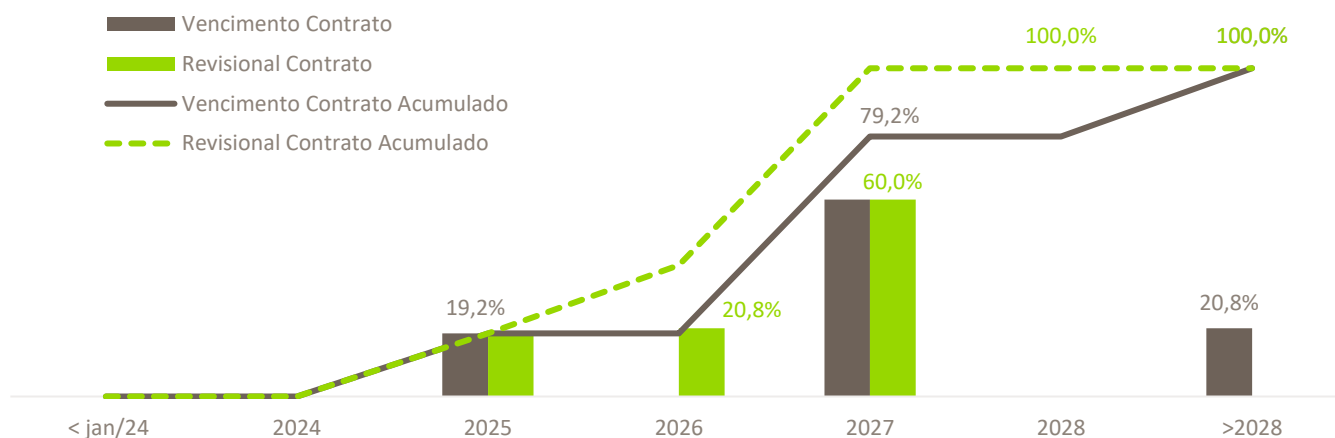


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

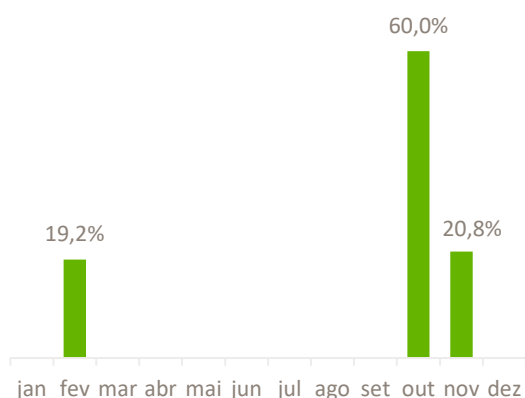


Características Contratos de Locação

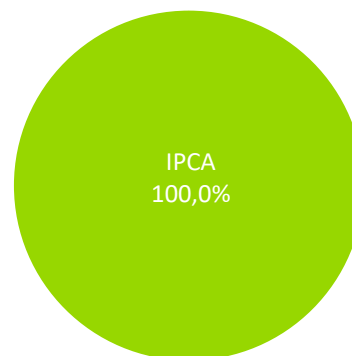
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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 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

TIVIO 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.

