

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**FEVEREIRO
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 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
Objetivo do Fundo	Investimento em imóveis não residências em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas.
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 fevereiro, prosseguimos com a parceria junto à CBRE com o objetivo de encontrar um novo ocupante para o imóvel em Natal. Durante esse período, analisamos diversas alternativas para a locação do imóvel, incluindo a possibilidade de locação parcial e buscando nichos diversos.

Foram realizadas, durante o período, o restante do pagamento das despesas imobiliárias referentes a locação do imóvel do Catete, fator que gerou um aumento pontual nas despesas no período.

Em relação a locação do imóvel do Catete, continuamos acompanhando a Zona Sul na definição do layout do imóvel para o início do processo junto ao Corpo de Bombeiros. A Zona Sul possui ciência das particularidades da locação de um imóvel tombado e, portanto, a Gestora continua aplicando melhores esforços para o auxílio nessa etapa.

E, por fim, em relação aos Processos da Leader, continuamos acompanhando os mesmos e informaremos o mercado de maneira equânime, caso surjam qualquer fato relevante do assunto.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de março 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 9,98%, com base no fechamento de fev/24 (R\$ 40,88 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,07% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,8 milhão, representando um giro de 1,05% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 75,7 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 39,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.077/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,62 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de fevereiro foi marcado por continuidade do momentum positivo para ativos de renda variável no exterior, mesmo diante de novas altas nos *treasuries yields* e dados de inflação ainda resilientes, assim como mercado de trabalho robusto, indicando adiamento do ciclo de flexibilização monetária pelo Federal Reserve. Tivemos um mês em que o destaque ficou por conta da temporada de divulgação de resultados corporativos vindo com fortes números (em especial empresas de tecnologia nos EUA), além da ata do FOMC da última decisão monetária. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, renovando recordes históricos de fechamento ao longo do mês, mesmo diante do menor ritmo de afrouxamento monetário confirmado pelo Fed em relação ao que era esperado anteriormente.

No cenário doméstico, observamos novo movimento de saída de capital, sendo que no acumulado do ano, o saldo ficou negativo em R\$ 17,4 bilhões. Outro movimento similar ao mês de janeiro foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal. O cenário macroeconômico, por sua vez, não tem sido promotor nem detrator de expectativas por parte dos agentes, que ficam à mercê da sinalização dos juros nos EUA, uma vez que o panorama traçado pelo Copom tem sido assertivo na comunicação e calibragem das expectativas. Por outro lado, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública ainda persiste, em especial as dúvidas para o alcance do déficit zero em 2024.

O IPCA de janeiro apresentou alta de 0,42% (pouco acima das estimativas) e em 12 meses ficou em 4,51%, no limite do teto das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,78% em fevereiro, acumulando alta de 4,49% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou nova ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,76% (de 3,81% há 4 semanas), leve alta para 3,51% para 2025 (de 3,50% há 4 semanas) e manutenção de 3,50% para 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 alta dos *Treasuries*, diante de dados do mercado de trabalho norte-americano ainda robustos e inflação ainda resiliente, a curva de juros real registrou abertura em todos os vértices ao longo do mês de fevereiro. Os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,59% e 0,55%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* bem acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado e reduzindo expectativas por parte de economistas de ciclo acelerado de cortes de juros. Reforçando essa leitura, tivemos dados como gastos e rendas pessoais com nova aceleração em relação à leitura anterior, mas por outro lado, produção industrial e vendas no varejo tiveram desaceleração. O ponto importante ficou para a ata da reunião do FOMC, que definiu a manutenção da taxa de juros no atual patamar, com confirmação de que os dirigentes ainda não vem sinalizações para o início do ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião. Na Europa, tivemos dados de inflação em linha com o esperado pelo mercado e estável em relação à leitura anterior, suscitando dúvidas em relação às expectativas de que BCE venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, indicadores de inflação abaixo do esperado e a nova velha preocupação com o setor imobiliário foram os destaques em mês de menor indicadores em virtude do feriado de Ano-Novo. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de alta em fevereiro, com alta de 2,04%, em virtude de rumores de continuidade dos cortes de produção pela Opep+, conflitos no Oriente Médio (ataques à embarcações no Mar Vermelho) e provável extensão de sanções ao petróleo da Rússia. Já o minério de ferro teve forte tombo de 11,2%, a US\$ 117,10/ton, decorrente de menor demanda por parte do importante setor siderúrgico chinês, que tem apresentado baixa procura pela matéria-prima, também impactado pela fraqueza no setor imobiliário.

No cenário doméstico, os ativos apresentaram um desempenho mais tímido no comparativo, não acompanhando de forma integral o otimismo observado nos mercados acionários, especialmente em NY mercado pelos recordes históricos consecutivos. O Ibovespa fechou em leve alta de 0,99% no mês, encerrando aos 129.020 pontos. Embora em menor magnitude, novamente tivemos um movimento negativo para o real, sendo que o dólar encerrou o mês com alta de 0,71%, negociado a R\$ 4,97.

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]	fev/24	jan/24	dez/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	819.044	819.044	819.044	9.614.585	1.638.088
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(254.257)	(56.761)	(64.736)	(2.031.084)	(311.019)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	564.787	762.283	754.308	7.583.501	1.327.069
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	22.585	28.117	26.562	358.628	50.703
DESPESA OPERACIONAL	(189.614)	(44.665)	(49.750)	(737.487)	(234.279)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(141)	(122)	(485)	(141)
RESULTADO CAIXA	397.758	745.594	730.998	7.204.158	1.143.352
RESULTADO RETIDO	231.849	(115.987)	(101.390)	202.986	115.863
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	629.607	629.607	629.607	7.407.144	1.259.214
RESULTADO POR COTA	0,21	0,40	0,39	3,89	0,62
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	4,00	0,68
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	158,3%	84,4%	86,1%	102,8%	110,1%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	67,69	67,78	67,72	67,69	67,69
COTA MERCADO ^[2]	40,88	40,05	40,73	40,88	40,88
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,03%	6,02%	6,03%	5,91%	6,03%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>9,98%</i>	<i>10,19%</i>	<i>10,02%</i>	<i>9,78%</i>	<i>9,98%</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.



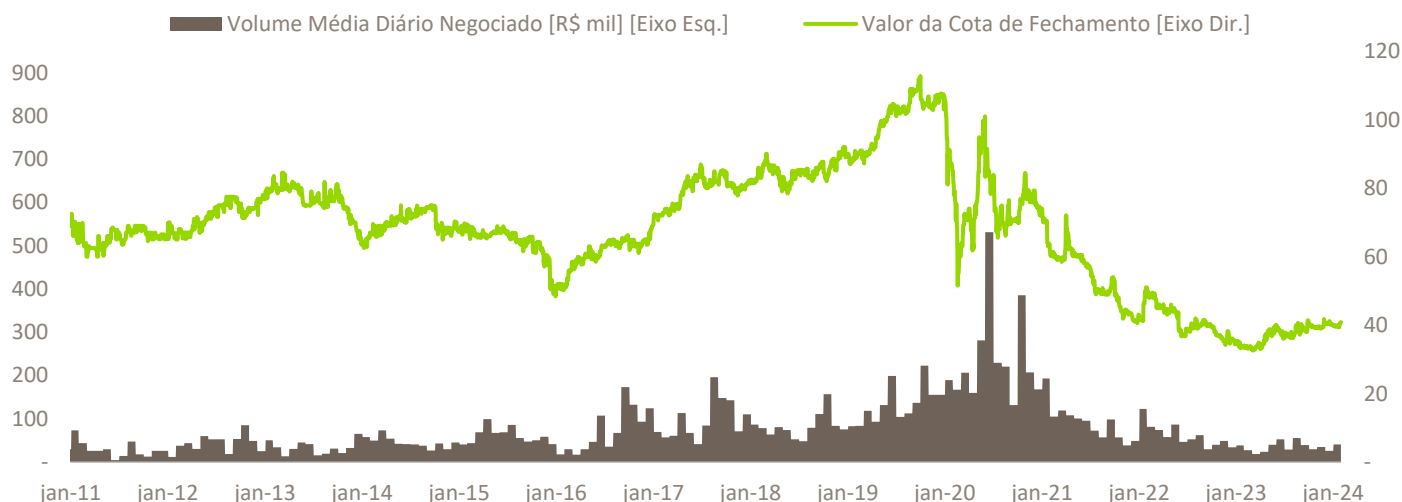
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	fev/24	jan/24	dez/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	773.251	566.089	659.497	249.337.377
Média de volume negociado diariamente	40.697	25.731	34.710	80.457
Número de Cotas Negociadas	19.360	14.017	16.713	3.635.134
Giro (% do total de cotas)	1,05%	0,76%	0,90%	196,30%

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

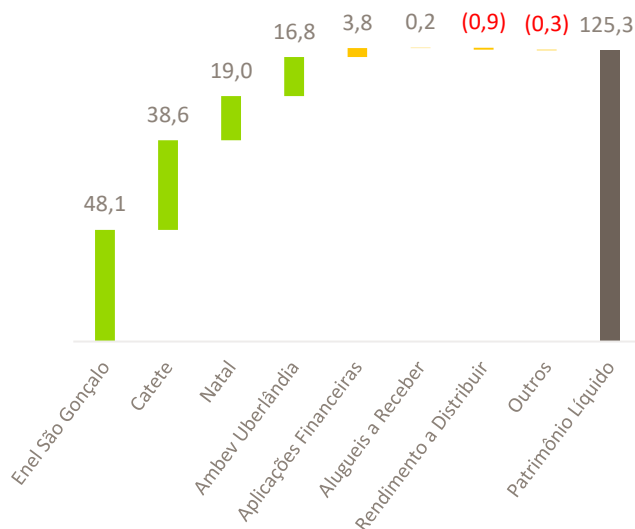


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

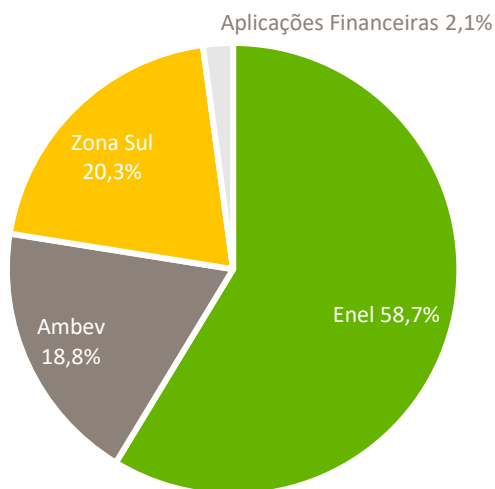
Carteira	29/fev/24	% Ativos
Ativos	126.560.254	100,0%
Imóveis	122.517.000	96,8%
Enel São Gonçalo	48.120.000	38,0%
Catete	38.585.000	30,5%
Natal	19.049.000	15,1%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	3.831.250	3,0%
Aluguéis a Receber	199.052	0,2%
Outros	12.952	0,0%
Passivos	1.212.783	1,0%
Rendimentos a distribuir	856.350	0,7%
Outros	356.433	0,3%
Patrimônio Líquido	125.347.471	99,0%



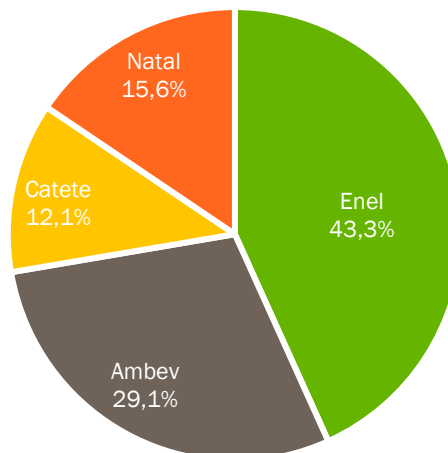
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*



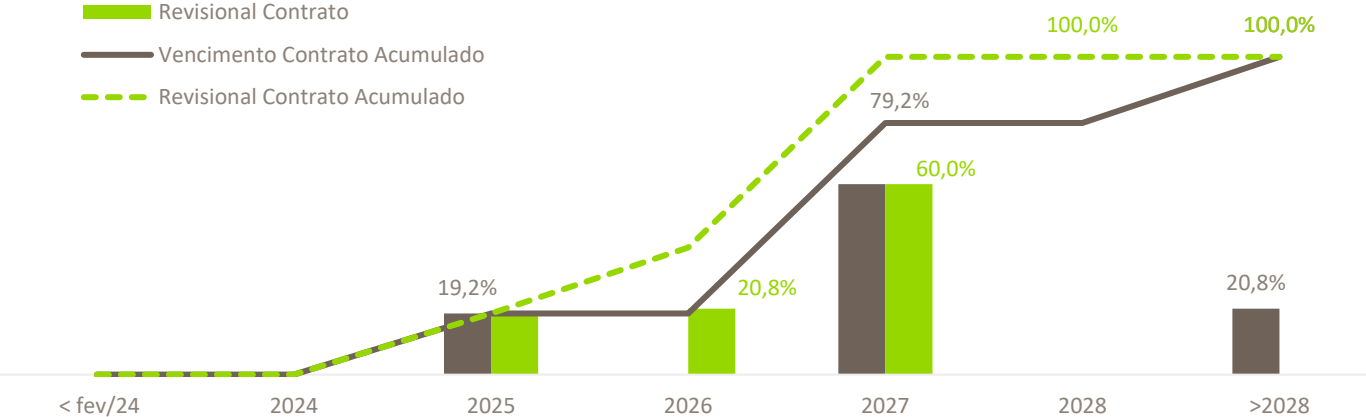
Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)



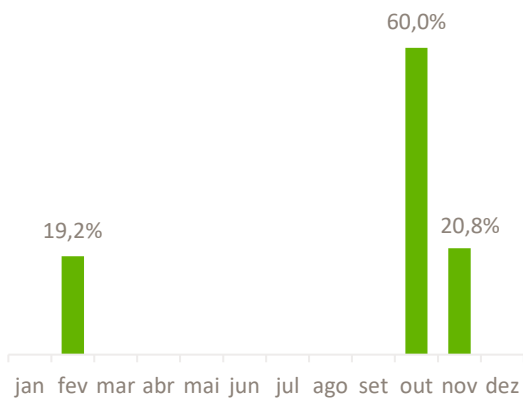
Características Contratos de Locação

Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*

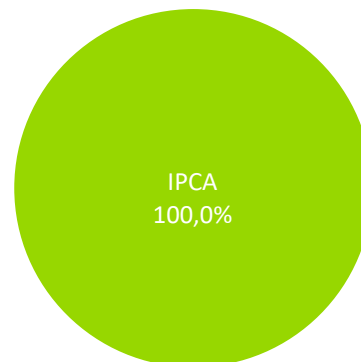
- Vencimento Contrato
- Revisional Contrato
- Vencimento Contrato Acumulado
- Revisional Contrato Acumulado



Data-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.

