

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**MARÇO
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 março, continuamos acompanhando a Zona Sul em relação às providências para início das atividades no imóvel do Catete de forma que, ao final do mês, recebemos o *layout* definitivo elaborado pela locatária dentro dos prazos previstos. Com isso, a próxima etapa, refere-se à realização dos projetos complementares, incluindo o de Bombeiros.

Em relação ao imóvel de Natal, seguimos com a parceria junto à CBRE a fim de encontrar um novo ocupante para o imóvel. Continuamos abordando diversos players e abrindo a possibilidade de locação parcial.

E, em relação aos processos judiciais da Leader, seguimos acompanhando os mesmos através dos assessores jurídicos, e comunicaremos o mercado, caso surjam quaisquer fatos relevantes do assunto.

Principais Indicadores do Mês

Em 12 de abril 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 9,41%, com base no fechamento de mar/24 (R\$ 43,35 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +6,04% ao longo do mês de março. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,6 milhão, representando um giro de 0,73% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 80,3 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 36,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.264/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,76 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de março foi marcado por continuidade do momentum positivo para ativos de renda variável no exterior, diante de especulações de que o Federal Reserve será capaz de entregar o *soft landing* esperado pelo mercado. Novamente o destaque ficou por conta da continuidade da temporada de divulgação de resultados corporativos, vindos com fortes números (em especial empresas de tecnologia nos EUA), além da decisão do Fed de manutenção da taxa de juros, como amplamente esperado pelo mercado. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, renovando recordes históricos de fechamento ao longo do mês e marcando maior alta trimestral desde 2019, sendo o S&P 500 destaque com alta de 10,16% (marcando o 22º recorde neste ano), diante de sinalização de que Fed venha a implementar corte da taxa de juros (ainda que postergando prazo para início do ciclo de queda) e resiliência da robustez da economia nos EUA, sem contrapartida de potenciais impactos inflacionários. Por outro lado, temos um paradoxo no mercado atual, pois enquanto há uma tendência de inclinação global ao risco, em busca de maiores retornos, a abertura da taxa dos Treasuries de 10 anos para acima de 4,20% e o avanço no preço do ouro chama atenção, com alta superior a 20% no 1T24.

No cenário doméstico, houve continuidade do movimento de saída de capital, com saldo negativo de R\$ 22,9 bilhões no primeiro trimestre do ano, revertendo boa parte do forte ingresso de capital observado no 4º trimestre de 2023. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal e adição de prêmios de longo prazo dos EUA. O cenário macroeconômico continua à sombra da sinalização dos juros nos EUA, sendo que tivemos de destaques positivos as vendas no varejo e CAGED acima das expectativas, já por outro lado, ainda persiste o ambiente de incertezas em relação ao atingimento do déficit zero em 2024, com declarações de Haddad de que dependerá do desempenho da economia, assim como trajetória para 2025 em espiral negativa, implicando em maior preocupação fiscal e equacionamento da dívida pública, especialmente diante de sinalização de piora da avaliação do governo

O IPCA de fevereiro apresentou alta de 0,83% (acima das estimativas) e em 12 meses ficou em 4,50%, no limite do teto das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,36% em março, acumulando alta de 4,14% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,75% (de 3,76% há 4 semanas), e manutenção nos patamares de 3,51% para 2025 e 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.

A curva de juros real novamente apresentou abertura nos vencimentos mais longos, com os investidores de olho na trajetória dos juros nos EUA e no cenário fiscal doméstico. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,77% e 0,08%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado, porém sem indicativos por parte de indicadores inflacionários de descontrole (sendo que os principais vieram em linhas com o esperado). Ademais, tivemos dados como ISM, pedidos de fábrica, balança comercial e vendas no varejo abaixo das expectativas, por outro lado, PIB final de 2023 ficou acima das estimativas. O ponto importante ficou para a decisão do FOMC, que apesar de amplamente esperado pela definição da manutenção da taxa de juros no atual patamar, assim como sinalizações para o início do ciclo de flexibilização monetária nas próximas reuniões, porém sem condicionar uma previsão para início desta queda, indicando por parte de Powell de que esta decisão irá depender dos próximos indicadores financeiros, da evolução das perspectivas e do equilíbrio de riscos. Na Europa, tivemos dados de inflação em desaceleração em relação à leitura anterior, decisão do BCE de manutenção da taxa de juros e pouca sinalização de que venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, tivemos divulgação da balança comercial forte e bem acima das expectativas (tanto nas importações quanto nas exportações), mesma sinalização da produção industrial. Por outro lado, tivemos continuidade da nova velha preocupação com o setor imobiliário. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de alta em março, com alta de 6,2% o Brent, em continuidade ao movimento positivo observado neste início de ano, com otimismo quanto às dinâmicas para a oferta e demanda globais, acumulando alta de 12,9%. Já o minério de ferro teve nova queda, negociada a US\$ 110,27/ton, ainda 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 continuaram a seguir na contramão dos mercados globais, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos e foram influenciadas negativamente este mês pela questão da interferência política em duas das principais blue chips domésticas (Petrobras e Vale, que também sofreram no caso da mineradora com a queda do preço da commodity). Com isso, o Ibovespa fechou em queda de 0,71% no mês, encerrando aos 128.106 pontos e no primeiro trimestre em queda de 4,53%. Já o dólar encerrou o mês com nova alta de 0,86%, negociado a R\$ 5,02 e em 2024 a alta acumulada é de 3,35%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

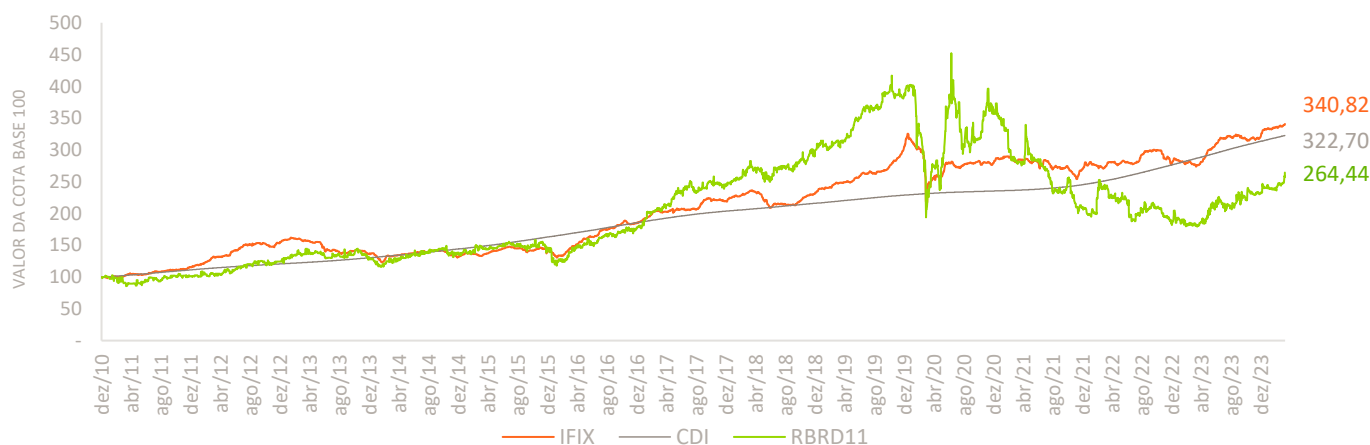
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	mar/24	fev/24	jan/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	819.044	819.044	9.654.119	2.466.103
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(50.481)	(254.257)	(56.761)	(1.993.463)	(361.500)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	777.533	564.787	762.283	7.660.656	2.104.603
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	23.786	22.585	28.117	346.887	74.488
DESPESA OPERACIONAL	(38.322)	(189.614)	(44.665)	(759.482)	(272.601)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(146)	-	(141)	(623)	(288)
RESULTADO CAIXA	762.851	397.758	745.594	7.247.437	1.906.203
RESULTADO RETIDO	(133.244)	231.849	(115.987)	196.743	(17.381)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	629.607	629.607	629.607	7.444.180	1.888.822
RESULTADO POR COTA	0,41	0,21	0,40	4,30	1,03
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,34	0,34	0,34	4,34	1,02
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	82,5%	158,3%	84,4%	100,9%	99,1%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	67,77	67,69	67,78	67,77	67,77
COTA MERCADO ^[2]	43,35	40,88	40,05	43,35	43,35
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,02%	6,03%	6,02%	6,40%	6,02%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>9,41%</i>	<i>9,98%</i>	<i>10,19%</i>	<i>10,01%</i>	<i>9,41%</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.



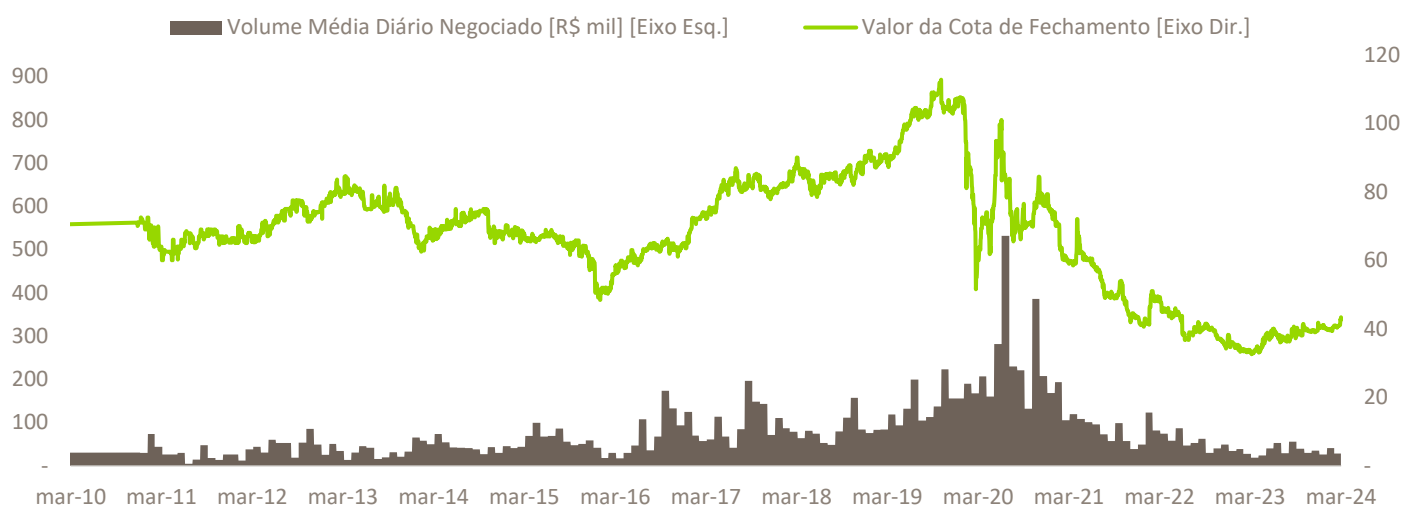
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	mar/24	fev/24	jan/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	562.102	773.251	566.089	249.899.479
Média de volume negociado diariamente	28.105	40.697	25.731	80.122
Número de Cotas Negociadas	13.576	19.360	14.017	3.648.710
Giro (% do total de cotas)	0,73%	1,05%	0,76%	197,04%

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

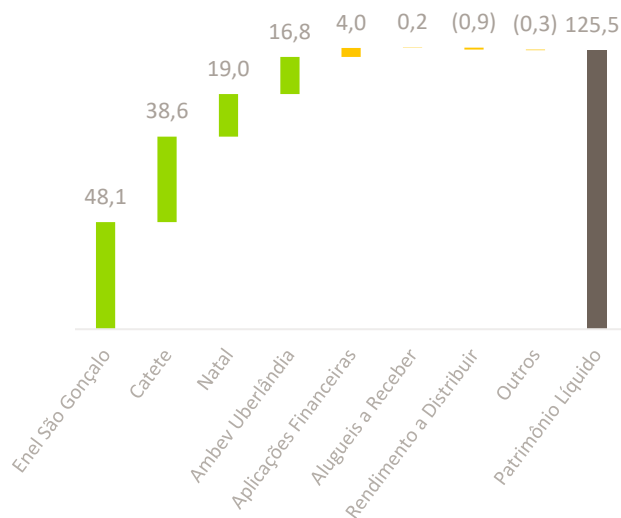


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

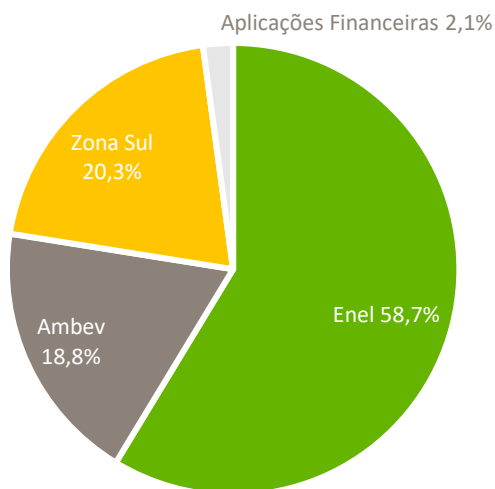
Carteira	28/mar/24	% Ativos
Ativos	126.701.988	100,0%
Imóveis	122.517.000	96,7%
Enel São Gonçalo	48.120.000	38,0%
Catete	38.585.000	30,5%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	3.965.665	3,1%
Alugueis a Receber	208.023	0,2%
Outros	11.300	0,0%
Passivos	1.202.416	0,9%
Rendimentos a distribuir	857.521	0,7%
Outros	344.895	0,3%
Patrimônio Líquido	125.499.572	99,1%



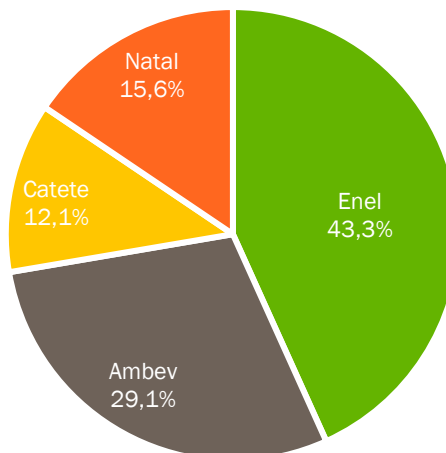
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*



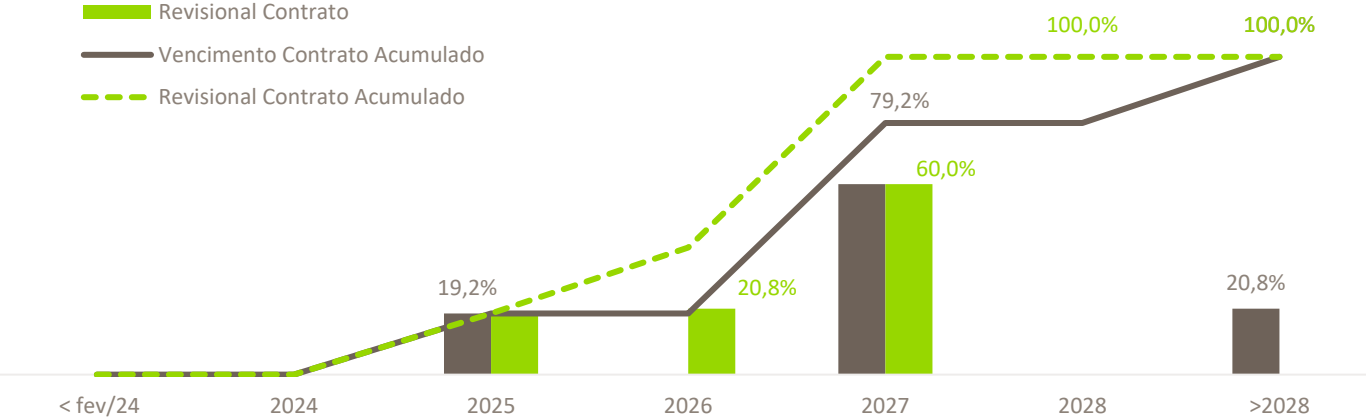
Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)



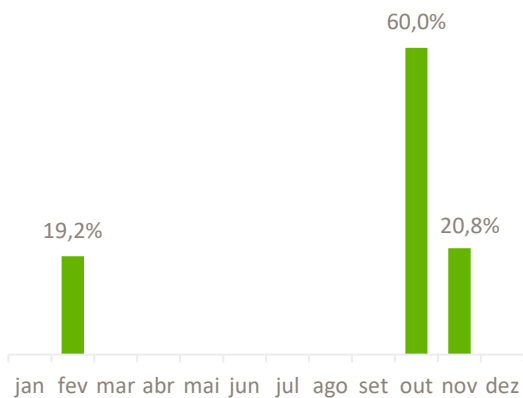
Características Contratos de Locação

Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*

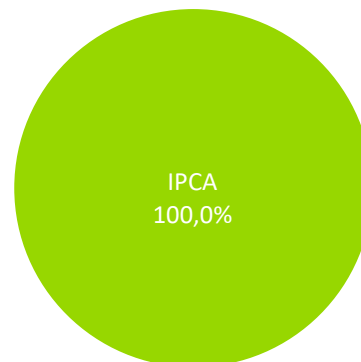
- Vencimento Contrato
- Revisional Contrato
- Vencimento Contrato Acumulado
- Revisional Contrato Acumulado



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.

