

**ABRIL  
2024**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII RB CAPITAL RENDA II  
RBRD11**



**RB CAPITAL**  
Asset Management

## Informações Gerais do Fundo

<b>Razão Social</b>	RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
<b>CNPJ</b>	09.006.914/0001-34
<b>Código de Negociação</b>	RBRD11
<b>Código ISIN</b>	BRRBRDCTF008
<b>Número de Cotas</b>	1.851.786
<b>Início do Fundo</b>	set/07
<b>Gestor</b>	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.
<b>Consultor Imobiliário</b>	RB CAPITAL OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
<b>Administrador, Escriturador e Custodiante</b>	TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
<b>Auditor</b>	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda
<b>Taxa de Administração</b>	Máximo de 0,17% a.a. sobre o PL do Fundo
<b>Taxa de Consultoria</b>	Máximo de 0,10% a.a. sobre o PL do Fundo
<b>Taxa de Performance</b>	Não possui
<b>Distribuição Rendimentos</b>	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 10º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
<b>Prazo do Fundo</b>	Indeterminado
<b>Público-alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	31/dez
<b>Mercado de Negociação das Cotas</b>	B3
<b>Objetivo do Fundo</b>	Investimento em imóveis não residências em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas.
<b>Classificação Autorregulação</b>	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 (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 abril, houve um acréscimo de R\$ 0,04 por cota no rendimento distribuído em virtude da redução das despesas do imóvel do Catete. Continuamos acompanhando a Zona Sul em relação ao início das atividades e a elaboração dos projetos complementares, incluindo o de Bombeiros.

Em relação à transferência da Administradora, estamos em contato com um administrador elegível na lista do Ministério da Previdência ([link](#)). Assim que surja uma definição do assunto, será convocada uma nova Assembleia Extraordinária para deliberação.

Já em relação ao imóvel de Natal, continuamos com a parceria junto à CBRE a fim de encontrar um novo ocupante para o imóvel. Estamos abordando players de diversos setores e abrindo a possibilidade de locação parcial.

E, por fim, em relação aos processos judiciais da Leader, estamos acompanhando os mesmos com a parceria de assessores jurídicos, de forma que, comunicaremos o mercado caso surjam quaisquer fatos relevantes do assunto.

### Principais Indicadores do Mês

Em 14 de maio serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 0,70 milhão, ou R\$ 0,38 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 11,56%, com base no fechamento de abr/24 (R\$ 39,43 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -9,04% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,6 milhão, representando um giro de 0,78% 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 41,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.955/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,81 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

O mês de abril pode ser traduzido pela preocupação com o *higher for longer*, uma forte e importante mudança na narrativa das expectativas, diferentemente do *soft landing* anteriormente esperado pelo mercado, com perspectiva de que as taxas de juros principalmente nos EUA permaneçam em um cenário de juros altos por mais tempo. Três principais eventos foram os responsáveis pela mudança na leitura do cenário, com relatório de emprego apresentando mais empregos gerados, assim como inflação acima das expectativas nos primeiros três meses do ano, e PIB do 1º trimestre aquém do previsto. Conforme mencionado no mês anterior, o paradoxo que vinha sendo observado em março, agora se traduziu em uma visão mais assertiva do panorama geral, com forte correção, sendo que taxa das *Treasuries* saíram do patamar de 4,20% para próximo aos 4,80% ao longo do mês, encerrando aos 4,685% (*yield*). Com isso, as principais bolsas nos EUA tiveram o pior mês desde setembro de 2023, em quedas superiores a 4% para os índices S&P 500 e Nasdaq, já o Dow Jones teve um mês pior, com queda de 5% em abril, pior desempenho desde setembro de 2022.

No cenário doméstico, houve continuidade do movimento de saída de capital, com saldo negativo acumulado superando os R\$ 34 bilhões neste 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 novamente as vendas no varejo e CAGED acima das expectativas. Por outro lado, nova velha preocupação retorna, com quadro de ambiente de incertezas em relação ao atingimento do déficit zero em 2024 e 2025, especialmente diante de sinalização de piora da avaliação do governo.

O IPCA de março apresentou alta de 0,16% (abaixo das estimativas e forte desaceleração em relação à leitura anterior de 0,83%) e em 12 meses ficou em 3,93%, valor mais próximo à meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,21% em abril, acumulando alta de 3,77% 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 3,73% (de 3,75% há 4

semanas), e piora para 2025 (de 3,51% para 3,60%) e manutenção no patamar de 3,50% para 2026. Por sua vez, tivemos como destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 9,00% para 9,50% no final de 2024 e saindo de 8,50% para 9,00% ao final de 2025, também ajustando de 8,50% para 8,63% para 2026.

A curva de juros real apresentou forte novamente apresentou abertura em todos os vértices, chegando a abrir acima de 50 bps nas NTN-Bs com vencimento entre 2026 e 2029, nos vencimentos mais longos, com os investidores de olho na trajetória dos juros nos EUA e no cenário fiscal doméstico diante da expectativa de juros altos por mais tempo nos EUA e do risco fiscal doméstico. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, -0,2077% e -10,0861%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado, indicadores inflacionários ligeiramente acima do esperado, e em níveis elevados, assim como primeira leitura do PIB bem abaixo do esperado (1,6% vs 2,5%) e em desaceleração. Ademais, tivemos dados como ISM, pedidos de fábrica e vendas no varejo acima das expectativas, reforçando preocupação de robustez da economia diante de quadro inflacionário persistente. A grande dúvida que fica para o restante do ano é em relação à política monetária, que apesar de amplamente esperado pela definição da manutenção da taxa de juros no atual patamar na próxima reunião, qual será o *timing* para este início do ciclo de flexibilização monetária. Na Europa, tivemos dados de inflação em linha com esperado e em sua maioria indicadores econômicos abaixo das expectativas, com isso, o mercado tem percepção de que o BCE promova cortes da taxa de juros este ano, e em ritmo mais acelerado do que o Fed.

Na China, tivemos um mês de dados apresentados de forma negativa, com a balança comercial abaixo das expectativas (tanto nas importações quanto nas exportações), assim como inflação em nível baixo e abaixo do esperado, mesma sinalização para vendas no varejo. Em relação às *commodities*, o petróleo apresentou uma leve queda em abril, com baixa de 0,77% do Brent, diante de perspectiva de cessar-fogo na Faixa de Gaza. Já o minério de ferro apresentou recuperação ao longo do mês, negociado a US\$ 120,70/ton, após atingirem em março o menor nível em 11 meses.

No cenário doméstico, os ativos acompanharam ao clima de aversão ao risco nos mercados globais, em linha com o forte movimento das Treasuries e índice dólar (DXY), assim como questionamento do risco fiscal novamente latente no ambiente local. O Ibovespa fechou em queda de 1,70% no mês (3ª queda neste ano), encerrando aos 125.924 pontos, acumulando perdas de 6,16% no ano em 2024. Já o dólar encerrou o mês com nova alta de 3,53%, negociado a R\$ 5,19, na maior alta mensal desde agosto de 2023, sendo que em 2024 a alta acumulada já é de 6,98%.

## 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>	abr/24	mar/24	fev/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	828.015	819.044	9.693.653	3.294.117
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(52.046)	(50.481)	(254.257)	(1.935.153)	(413.545)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>775.969</b>	<b>777.533</b>	<b>564.787</b>	<b>7.758.500</b>	<b>2.880.572</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	25.658	23.786	22.585	343.801	100.146
DESPESA OPERACIONAL	(50.613)	(38.322)	(189.614)	(706.383)	(323.214)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(146)	-	(623)	(288)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>751.014</b>	<b>762.851</b>	<b>397.758</b>	<b>7.395.295</b>	<b>2.657.217</b>
RESULTADO RETIDO	(47.335)	(133.244)	231.849	159.992	(64.716)
<b>DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>703.679</b>	<b>629.607</b>	<b>629.607</b>	<b>7.555.287</b>	<b>2.592.500</b>
RESULTADO POR COTA	0,41	0,41	0,21	3,99	1,43
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,34	0,34	4,08	1,40
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	93,7%	82,5%	158,3%	102,2%	97,6%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	67,80	67,77	67,69	67,80	67,80
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	39,43	43,35	40,88	39,43	39,43
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,73%	6,02%	6,03%	6,02%	6,19%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>11,56%</i>	<i>9,41%</i>	<i>9,98%</i>	<i>10,35%</i>	<i>10,65%</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.



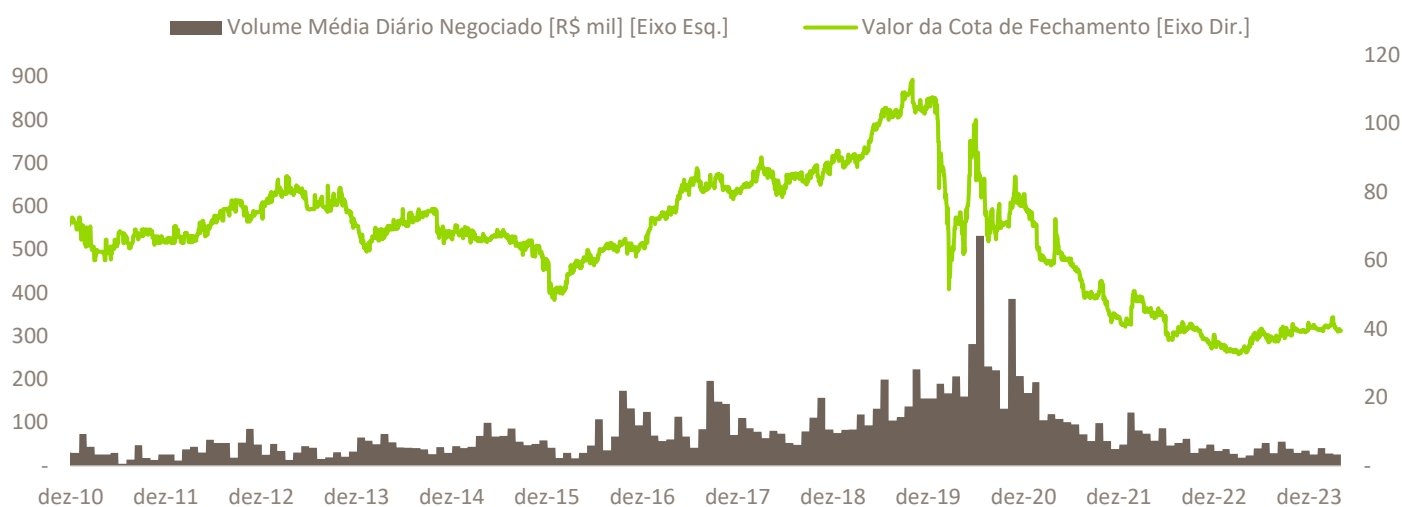
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

## Liquidez

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

Negociações	abr/24	mar/24	fev/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	577.282	562.102	773.251	250.476.761
Média de volume negociado diariamente	26.240	28.105	40.697	79.744
Número de Cotas Negociadas	14.417	13.576	19.360	3.663.127
Giro (% do total de cotas)	0,78%	0,73%	1,05%	197,82%

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

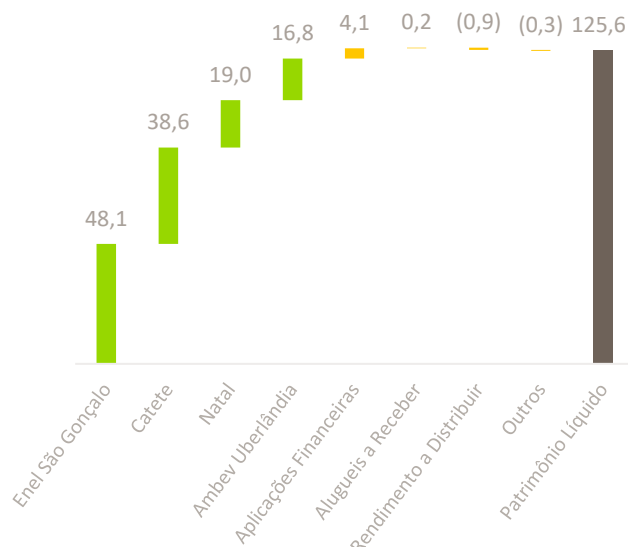


Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

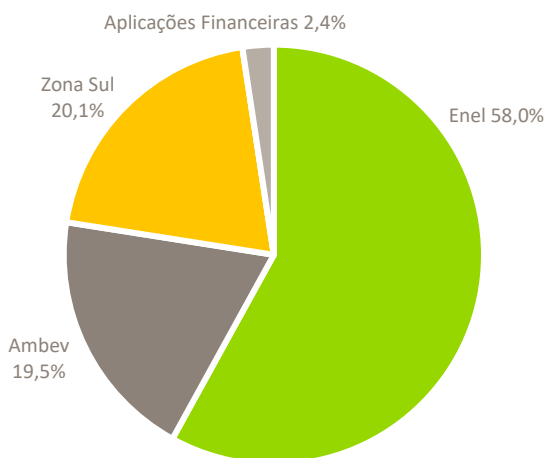
Carteira	30/abr/24	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>126.834.764</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	122.517.000	96,6%
Enel São Gonçalo	48.120.000	37,9%
Catete	38.585.000	30,4%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	4.088.243	3,2%
Alugueis a Receber	208.023	0,2%
Outros	21.498	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.277.715</b>	<b>1,0%</b>
Rendimentos a distribuir	932.764	0,7%
Outros	344.951	0,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>125.557.048</b>	<b>99,0%</b>



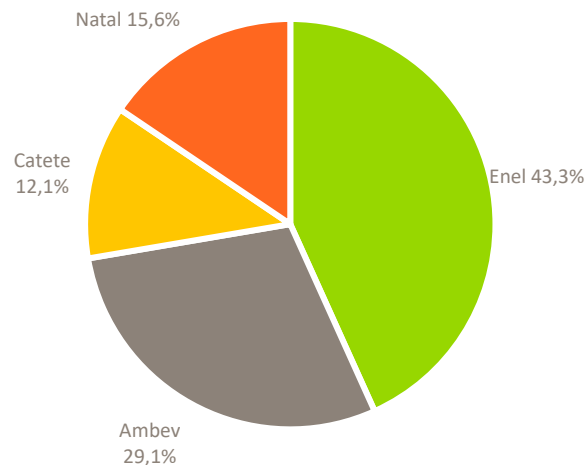
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

## Características Portfólio

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

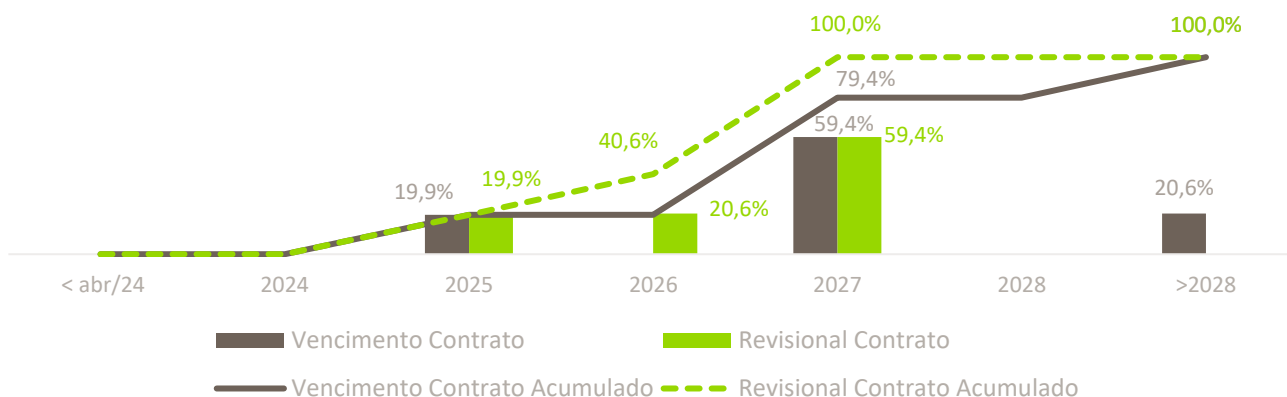


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

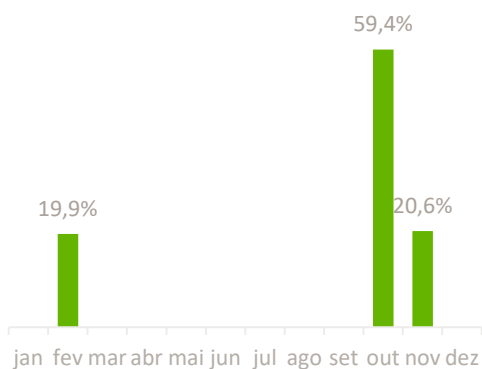


## Características Contratos de Locação

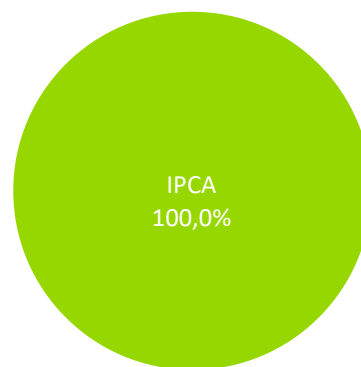
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)\*



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](mailto:ri@rbcapitalam.com)

TIVIO 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.

