



**MAIO
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII RB CAPITAL RENDA II
RBRD11**



RB CAPITAL
Asset Management

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 (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

No mês de maio, permanecemos acompanhando a Zona Sul em relação ao início das atividades e a elaboração dos projetos complementares, incluindo o de Bombeiros.

Já em relação à transferência da Administradora, avançamos o contato com um administrador elegível na lista do Ministério da Previdência ([link](#)). A expectativa é que em breve seja convocada uma nova Assembleia para deliberação do assunto.

Em relação ao imóvel de Natal, permanecemos buscando um novo ocupante para o imóvel em parceria com a CBRE. Estamos abordando players de diversos setores.

Por fim, 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 13 de junho foram 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 11,50%, com base no fechamento de mai/24 (R\$ 39,65 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,56% ao longo do mês de maio. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,6 milhão, representando um giro de 0,83% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 73,4 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 41,5% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.978/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,67 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de maio, diferentemente do mês anterior, foi marcado por elevada volatilidade. A preocupação do mercado com o cenário de juros altos por mais tempo permaneceu e foi reforçada pela decisão do FOMC de manutenção da taxa na última reunião, acompanhada por um tom mais hawkish do que o esperado, tanto por parte de Powell, quanto pela ata. Porém, indicadores financeiros divulgados ao longo do mês trouxeram alívio e sinalizações de que o ciclo de afrouxamento monetário no 2º semestre está no radar, com expectativas de início para as reuniões de setembro (apostas ainda minoritárias) ou de novembro. Diante deste quadro e da continuidade da divulgação de resultados corporativos, as principais bolsas nos EUA tiveram mês de forte recuperação, com altas superiores a 4% para os índices S&P 500 e Nasdaq (melhores performances no mês de maio desde 2005), já o Dow Jones teve um alta mais moderada, de 2,3%.

No cenário doméstico, novamente tivemos mês de saída de capital (quinto mês consecutivo de saída líquida, igualando a maior sequência de saques mensais desde 2021), com saldo negativo de R\$ 1,63 bilhão e acumulando R\$ 35,89 bilhões de saídas no ano. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente fundamentalmente do risco fiscal. Ademais, tivemos como pano de fundo negativo divergências de votos no Copom e troca do comando da Petrobras encabeçado pelo governo brasileiro. O cenário macroeconômico teve como destaques indicadores positivos, como as vendas no varejo, produção industrial e CAGED acima das expectativas. Por outro lado, ambiente de incertezas e desconfiança do mercado com comprometimento do governo em relação à meta fiscal aumentou fortemente, diante também dos potenciais efeitos da tragédia no RS, que tendem a impactar para baixo o PIB (e arrecadação) e para cima na inflação.

O IPCA de abril apresentou alta de 0,38% e em 12 meses ficou em 3,69%, valor mais próximo à meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,44% em maio, acumulando alta de 3,70% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central vem apresentando piora nas expectativas conforme deterioração das perspectivas do mercado: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,88% (de 3,72% há 4 semanas), piora tanto para 2025 (de 3,64% para 3,77%) quanto para 2026 (de 3,50% para 3,60%), e manutenção no patamar de 3,50% para 2027. Por sua vez, tivemos como

destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 9,63% para 10,25% no final de 2024 e saindo de 9,00% para 9,18% ao final de 2025, também ajustando de 8,75% para 9,00% para 2026, mesmo patamar para 2027.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

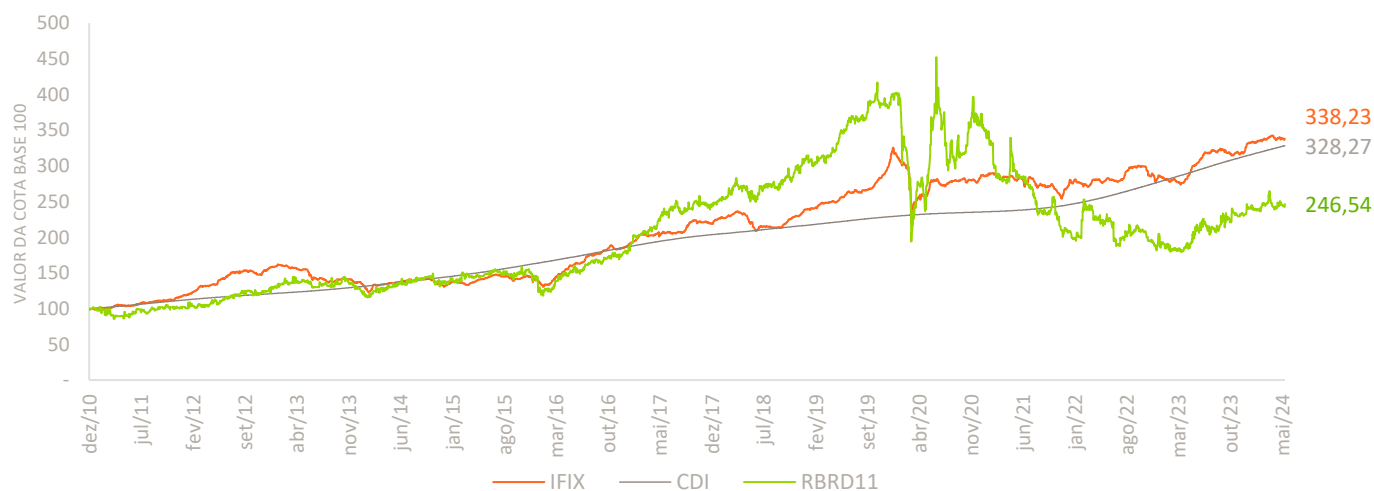
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	mai/24	abr/24	mar/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	828.015	828.015	9.733.187	4.122.132
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(42.928)	(52.046)	(50.481)	(1.820.333)	(456.474)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	785.086	775.969	777.533	7.912.854	3.665.658
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	24.401	25.658	23.786	331.859	124.547
DESPESA OPERACIONAL	(64.805)	(50.613)	(38.322)	(735.478)	(388.018)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	(146)	(623)	(288)
RESULTADO CAIXA	744.682	751.014	762.851	7.508.611	3.401.899
RESULTADO RETIDO	(41.004)	(47.335)	(133.244)	157.783	(105.720)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	703.679	703.679	629.607	7.666.394	3.296.179
RESULTADO POR COTA	0,40	0,41	0,41	4,05	1,84
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,34	4,14	1,78
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	94,5%	93,7%	82,5%	102,1%	96,9%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	67,73	67,80	67,77	67,73	67,73
COTA MERCADO ^[2]	39,65	39,43	43,35	39,65	39,65
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,73%	6,73%	6,02%	6,11%	6,31%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	11,50%	11,56%	9,41%	10,44%	10,77%

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.



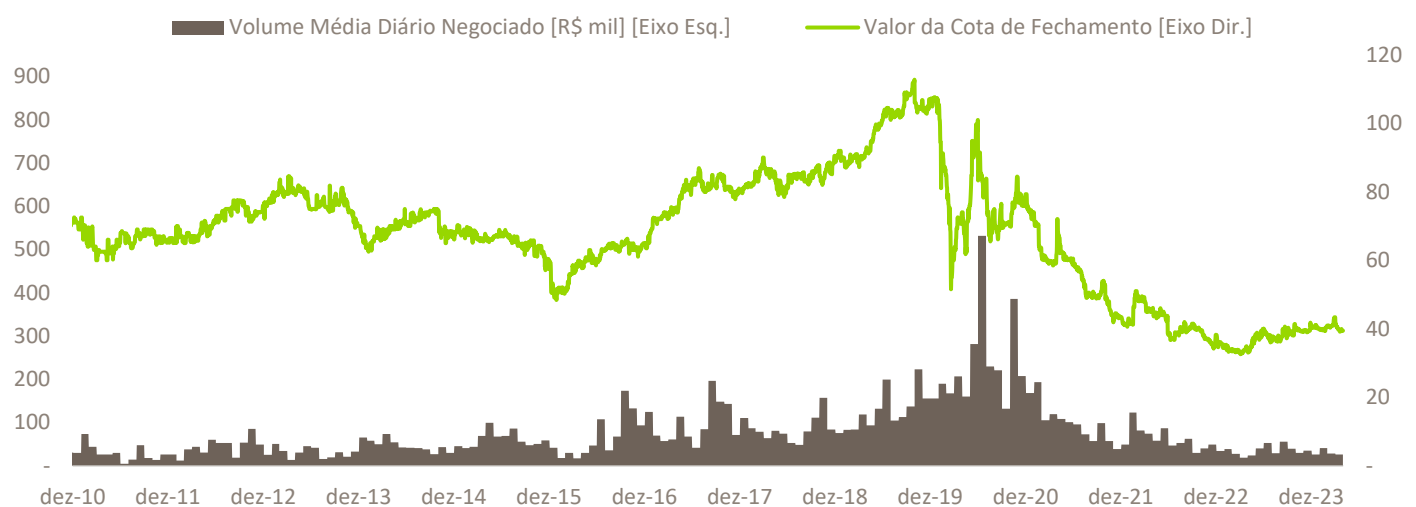
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFI

Liquidez

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

Negociações	mai/24	abr/24	mar/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	610.610	577.282	562.102	251.087.370
Média de volume negociado diariamente	29.077	26.240	28.105	79.408
Número de Cotas Negociadas	15.280	14.417	13.576	3.678.407
Giro (% do total de cotas)	0,83%	0,78%	0,73%	198,64%

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



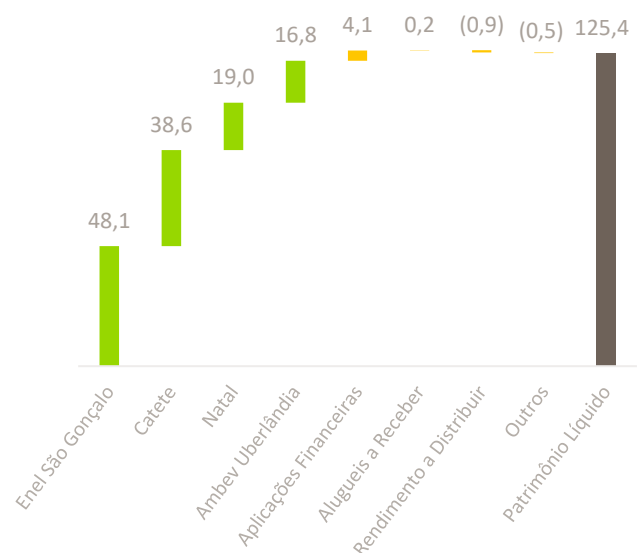
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

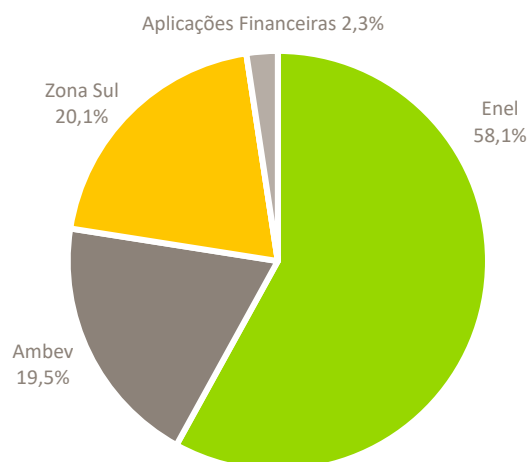
Carteira	31/mai/24	% Ativos
Ativos	126.873.595	100,0%
Imóveis	122.517.000	96,6%
Enel São Gonçalo	48.120.000	37,9%
Catete	38.585.000	30,4%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	4.130.556	3,3%
Aluguéis a Receber	187.221	0,1%
Outros	38.818	0,0%
Passivos	1.457.470	1,1%
Rendimentos a distribuir	934.073	0,7%
Outros	523.396	0,4%
Patrimônio Líquido	125.416.125	98,9%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

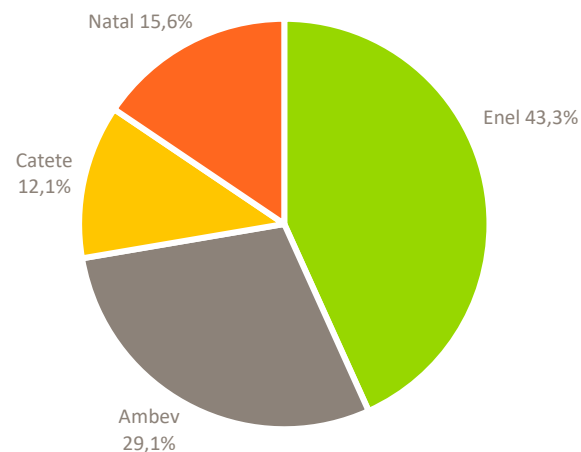


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

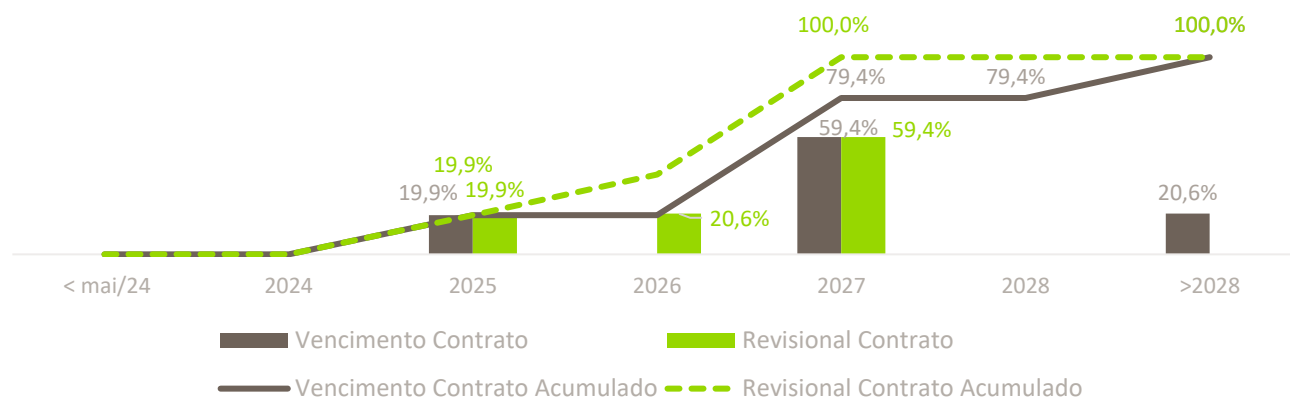


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

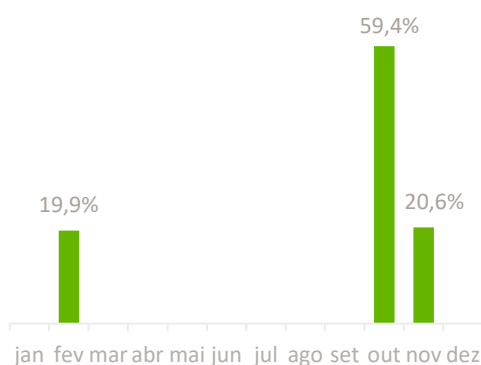


Características Contratos de Locação

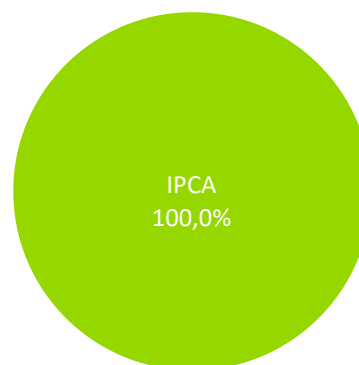
Prazo de Vencimento e Revisão (% Receita Imobiliária)*



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

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.

