

**JUNHO
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 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
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 junho, acompanhamos a Zona Sul em relação a elaboração dos projetos complementares, incluindo o de Bombeiros. A expectativa é que após a finalização dos projetos ocorra o protocolamento no Corpo de Bombeiros e, em caso de ausência de exigências deste órgão que sejam inviáveis técnica e/ou financeira, a locatária inicie suas obras no imóvel. Reiteramos que a locatária possui conhecimento da validade da licença de obras referente ao projeto elaborado pela Riachuelo, a qual foi renovada no ano passado para eventualmente agilizar os trâmites de um novo ocupante.

Além disso, foi convocado em 15/jul/24 a Assembleia Geral Extraordinária do dia 02 de agosto de 2024 ([link](#)) para deliberação da transferência da administração para o Banco Daycoval S.A.. Sobre às ordens do dia, em suma, está sendo adaptado o regulamento para a instrução CVM 175 com ajustes para refletir a atual realidade do Fundo. Especificamente em relação ao ajuste na redação da taxa de administração, a remuneração total permanece a mesma, sem impacto no resultado do Fundo.

Em relação ao imóvel de Natal, permanecemos o acompanhamento junto à CBRE a fim de encontrar um novo ocupante ao imóvel.

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 12 de julho 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 11,87%, com base no fechamento de jun/24 (R\$ 38,43 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -3,08% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,8 milhão, representando um giro de 1,17% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 71,2 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 43,4% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.870/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,92 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho foi marcado pela retomada do apetite ao risco global, com ralis nas bolsas nos EUA, em boa parte impulsionados pelo rali de inteligência artificial generativa (com destaque para Nvidia, com alta superior a 150% no ano, tornando-se a empresa mais valiosa globalmente, ultrapassando Microsoft e Apple). A outrora preocupação do mercado com o cenário de juros altos por mais tempo foi reduzida, apesar da decisão do FOMC de manutenção da taxa na última reunião, diante de leve arrefecimento dos principais indicadores de inflação e do mercado de trabalho nos EUA. Com isso, aumentaram as sinalizações de que o ciclo de afrouxamento monetário no 2º semestre está no radar, a depender de um ou dois cortes de juros. Diante deste quadro, as principais bolsas nos EUA tiveram novo mês de alta, com renovações de recordes *intraday* para o S&P 500 e Nasdaq, encerrando com altas de 3,47% e 5,96%, já o Dow Jones teve um alta mais moderada, de 1,12%.

No cenário doméstico, novamente tivemos mês de saída de capital (completando o semestre com movimentos de retiradas), com saldo negativo de R\$ 4,23 bilhões (pior mês desde 2018) e acumulando R\$ 40,12 bilhões de saídas somente neste ano. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura, especialmente nos vértices mais longos, diante do temor com a falta de compromisso fiscal (contratos longos já apresentam prêmios de 20% em relação ao início do ano). Ademais, tivemos como pano de fundo negativo embates entre o Presidente da República e o BC, assim como entre o Executivo e o Legislativo. O cenário macroeconômico teve como destaques o dado do PIB do 1º trimestre, por outro lado, como destaques negativos tivemos dados de vendas no varejo, produção industrial e CAGED abaixo das expectativas. Ainda, importante ressaltar que

mesmo diante do novo recorde de arrecadação federal no mês de maio, tivemos um déficit primário de R\$ 280 bilhões no acumulado de 12 meses, fator este que tem sido o principal ponto de preocupação da situação fiscal atual.

O IPCA de maio apresentou alta de 0,46% e em 12 meses ficou em 3,93%, valor mais próximo ao teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,39% em junho, acumulando alta de 4,06% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, assim como nos meses anteriores, vem apresentando piora nas expectativas conforme deterioração das perspectivas do mercado: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,00% (de 3,88% há 4 semanas), piora para 2025 (de 3,77% para 3,87%) e manutenção para 2026 (3,50%). Por sua vez, tivemos como destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 10,25% para 10,50% no final de 2024 (ou seja, com manutenção do atual patamar) e saindo de 9,18% para 9,50% ao final de 2025, com manutenção do patamar de 9,00% para 2026 e para 2027.

Diante da deterioração do cenário fiscal e dos embates entre o presidente da república e o BC, a curva de juros real registrou forte abertura em todos os vértices, subindo acima de 30bps nos vencimentos a partir de 2026. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,39% e -0,97%.

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]	jun/24	mai/24	abr/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	828.015	828.015	9.772.720	4.950.146
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(26.908)	(42.928)	(52.046)	(1.446.091)	(483.382)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	801.106	785.086	775.969	8.326.629	4.466.764
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	23.789	24.401	25.658	321.425	148.336
DESPESA OPERACIONAL	(39.985)	(64.805)	(50.613)	(714.344)	(428.004)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(987)	-	-	(1.611)	(1.275)
RESULTADO CAIXA	783.922	744.682	751.014	7.932.099	4.185.821
RESULTADO RETIDO	(80.244)	(41.004)	(47.335)	(154.598)	(185.963)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	703.679	703.679	703.679	7.777.501	3.999.858
RESULTADO POR COTA	0,42	0,40	0,41	4,48	2,26
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,38	4,52	2,16
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	89,8%	94,5%	93,7%	100,9%	95,6%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	67,88	67,73	67,80	67,88	67,88
COTA MERCADO ^[2]	38,43	39,65	39,43	38,43	38,43
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,72%	6,73%	6,73%	6,66%	6,36%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>11,87%</i>	<i>11,50%</i>	<i>11,56%</i>	<i>11,76%</i>	<i>11,24%</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.



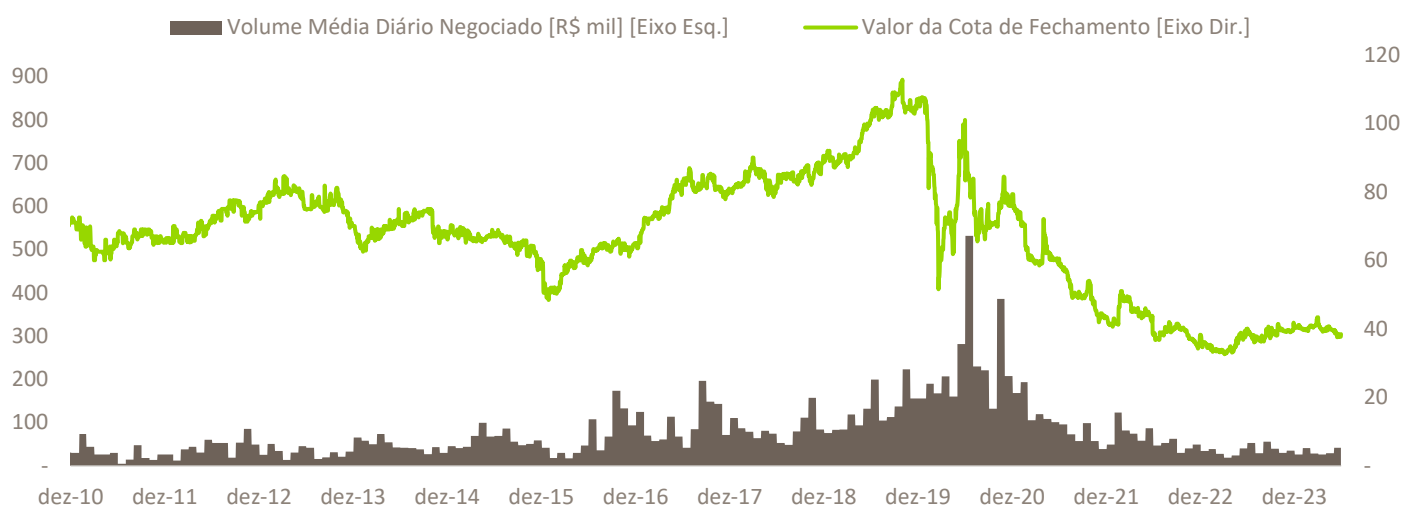
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jun/24	mai/24	abr/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	826.702	610.610	577.282	251.914.073
Média de volume negociado diariamente	41.335	29.077	26.240	79.168
Número de Cotas Negociadas	21.614	15.280	14.417	3.700.021
Giro (% do total de cotas)	1,17%	0,83%	0,78%	199,81%

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

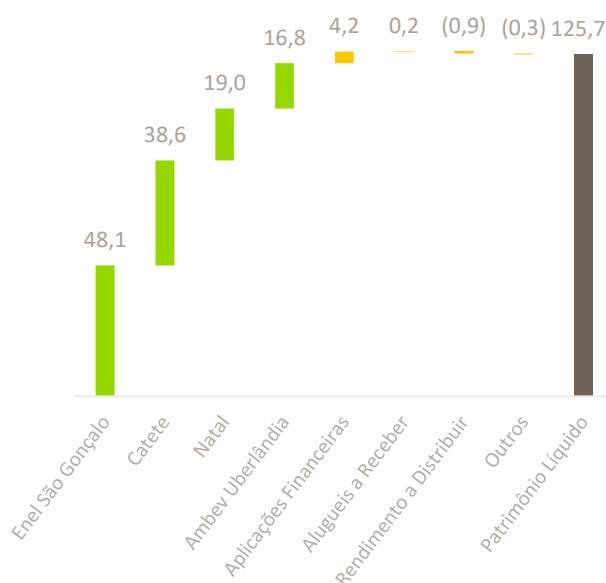


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

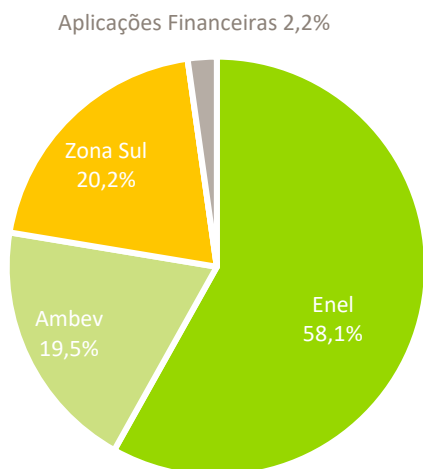
Carteira	28/jun/24	% Ativos
Ativos	126.971.891	100,0%
Imóveis	122.515.953	96,5%
Enel São Gonçalo	48.120.000	37,9%
Catete	38.583.953	30,4%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	4.195.610	3,3%
Alugueis a Receber	208.023	0,2%
Outros	52.305	0,0%
Passivos	1.272.537	1,0%
Rendimentos a distribuir	935.382	0,7%
Outros	337.155	0,3%
Patrimônio Líquido	125.699.354	99,0%



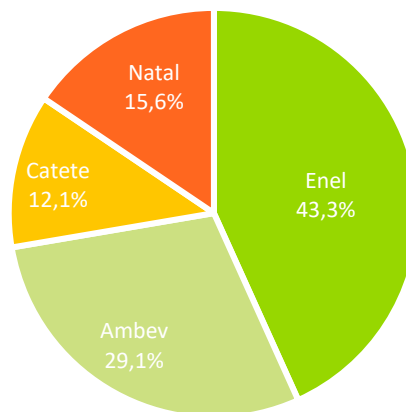
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

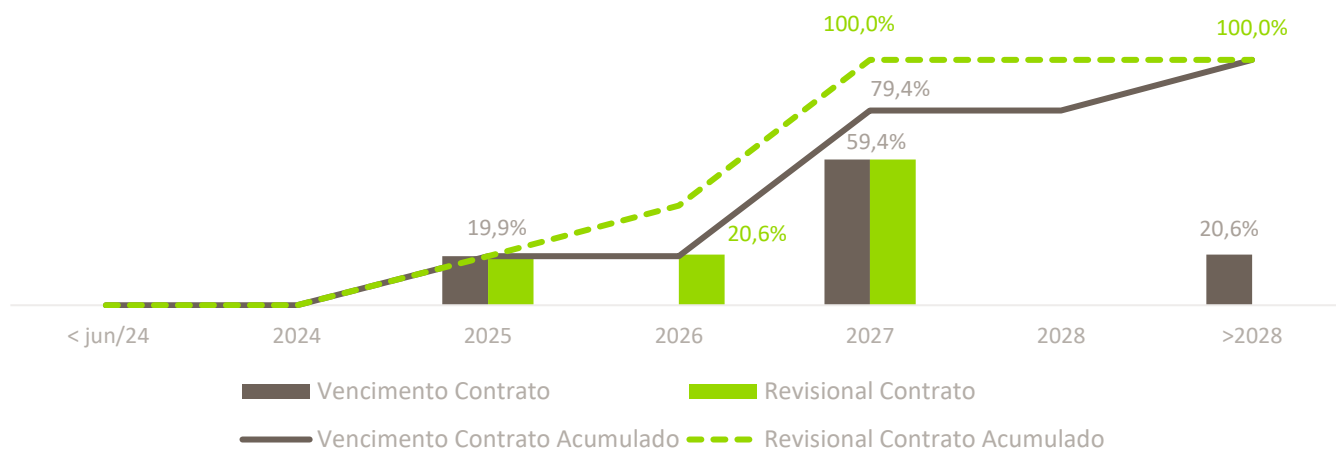


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

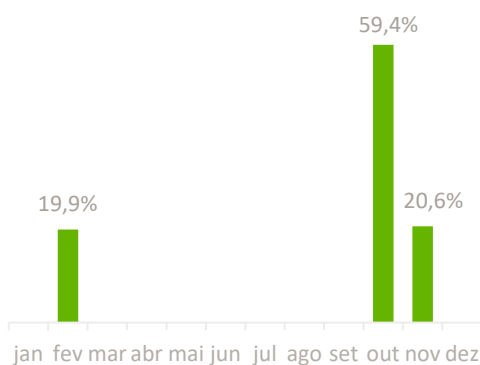


Características Contratos de Locação

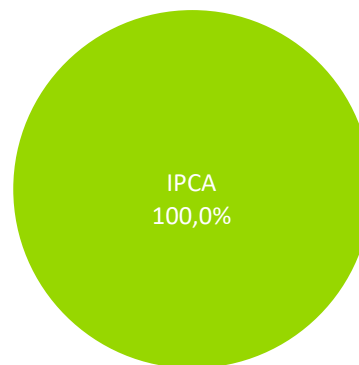
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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.

