

**JULHO  
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 10 <sup>o</sup> 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 julho foi renovada pela Zona Sul a Licença de Obras até julho/25. Mantemos o acompanhamento 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.

Além disso, foi prorrogada a Assembleia Geral Extraordinária para o dia 23 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 14 de agosto 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 11,55%, com base no fechamento de jul/24 (R\$ 39,48 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,73% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,6 milhão, representando um giro de 0,84% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 73,1 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\$ 2.952/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,96 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Em julho, o cenário internacional foi marcado pela manutenção das taxas de juros pelo Federal Reserve e pelo Banco Central do Brasil, com o Fed sinalizando proximidade de cortes de juros. Nos EUA, a rotação de investimentos dos setores de tecnologia para empresas menores e setores tradicionais impulsionou o Dow Jones (+4,41%) e o S&P 500 (+1,13%), enquanto o Nasdaq recuou 0,75%. O mercado espera dois cortes de juros no segundo semestre, o que foi reforçado pela entrevista do presidente do Fed. No Brasil, o mercado viu uma melhora na curva de juros e um saldo positivo de entrada de capital, embora o cenário político estivesse esvaziado devido ao recesso.

No cenário doméstico, o mês ficou marcado por esvaziamento do cenário político, diante de recesso, assim como menor volume de negociação. No cenário macroeconômico, tivemos como destaques o dado de vendas no varejo bem acima das expectativas, confiança do consumidor e melhora na taxa de desemprego (menor índice desde 2014), por outro lado, como destaques negativos tivemos dados de produção industrial, PMI de serviços e déficit do governo central (4º pior para o mês de junho desde o início da série histórica do Tesouro – 1997). Vale ressaltar que este ocorreu mesmo diante do novo recorde de arrecadação federal no mês de junho, somando um déficit primário de R\$ 260,7 bilhões no acumulado de 12 meses, equivalente a 2,29% PIB.

O IPCA de junho apresentou alta de 0,21% e em 12 meses ficou em 4,23%, valor mais próximo ao teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,30% em julho, ligeiramente acima da expectativa do mercado, acumulando alta de 4,45% 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 ao final de 2024 foi para 4,12% (de 4,02% há 4 semanas), piora para 2025 (de 3,88% para 3,98%) e para 2026 (de 3,50% para 3,60%). Por outro lado, após revisões das previsões da Selic, no final de 2024 permaneceu

em 10,50% (atual patamar), com ajuste para final de 2025 saindo de 9,50% para 9,75% e manutenção do patamar de 9,00% para 2026 e para 2027. O Ibovespa iniciou o segundo semestre em forte alta de 3,02% no mês (melhor mês do ano), encerrando aos 127.652 pontos, reduzindo as perdas para 4,87% em 2024. Já o dólar encerrou o mês com alta de 1,18%, negociado a R\$ 5,65, sendo que em 2024 a alta acumulada já é de 16,52%.

## Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

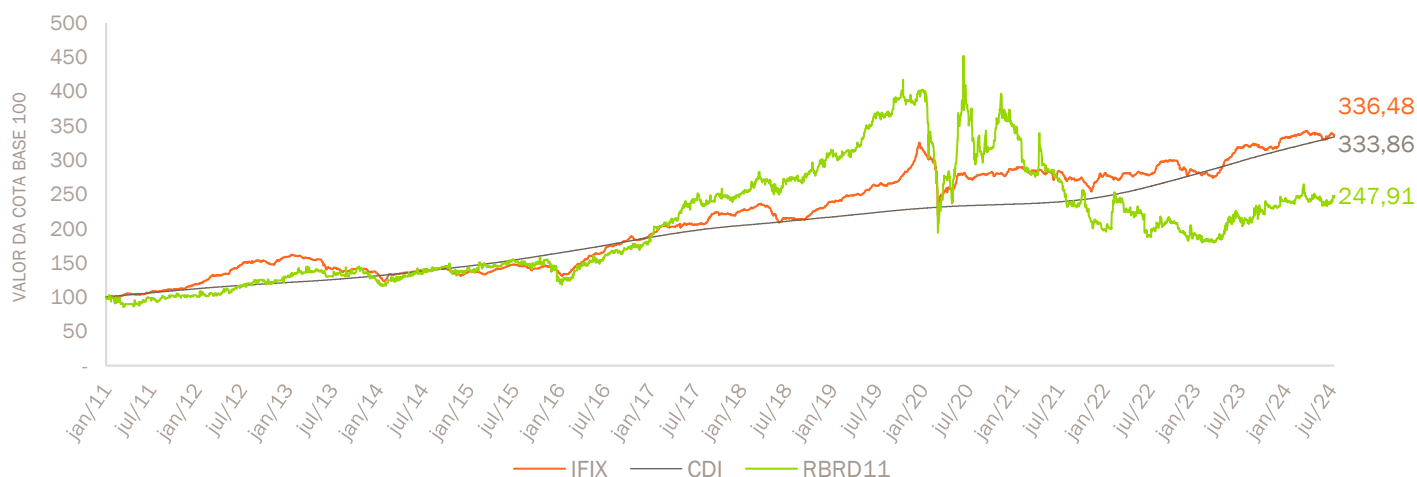
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>[1]</sup>	jul/24	jun/24	mai/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	828.015	828.015	9.812.254	828.015
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(58.673)	(26.908)	(42.928)	(1.326.087)	(58.673)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>769.342</b>	<b>801.106</b>	<b>785.086</b>	<b>8.486.167</b>	<b>769.342</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	28.784	23.789	24.401	320.053	28.784
DESPESA OPERACIONAL	(40.209)	(39.985)	(64.805)	(709.602)	(40.209)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(987)	-	(1.588)	-
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>757.917</b>	<b>783.922</b>	<b>744.682</b>	<b>8.095.030</b>	<b>757.917</b>
RESULTADO RETIDO	(54.239)	(80.244)	(41.004)	(243.457)	(54.239)
<b>DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>703.679</b>	<b>703.679</b>	<b>703.679</b>	<b>7.851.573</b>	<b>703.679</b>
RESULTADO POR COTA	0,41	0,42	0,40	4,37	0,41
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,38	4,24	0,38
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	92,8%	89,8%	94,5%	97,0%	92,8%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	67,89	67,88	67,73	67,89	67,89
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	39,48	38,43	39,65	39,48	39,48
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	6,72%	6,72%	6,73%	6,25%	6,72%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	11,55%	11,87%	11,50%	10,74%	11,55%

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 CDI e IFIX.



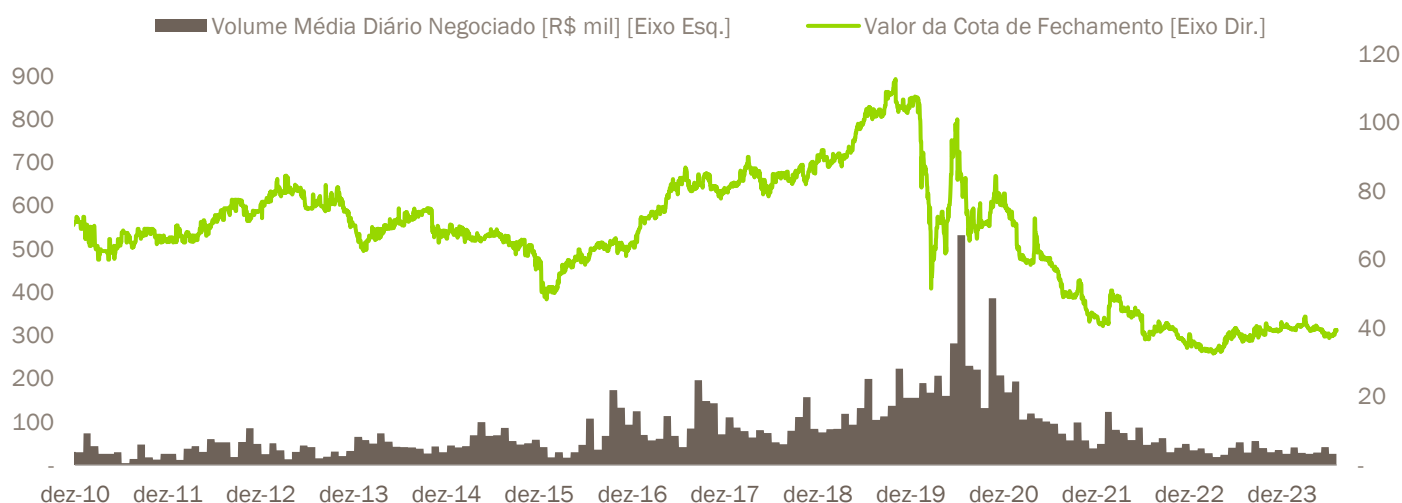
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

## Liquidez

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

Negociações	ju/24	jun/24	mai/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	589.760	826.702	610.610	252.503.833
Média de volume negociado diariamente	25.642	41.335	29.077	78.784
Número de Cotas Negociadas	15.506	21.614	15.280	3.715.527
Giro (% do total de cotas)	0,84%	1,17%	0,83%	200,65%

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



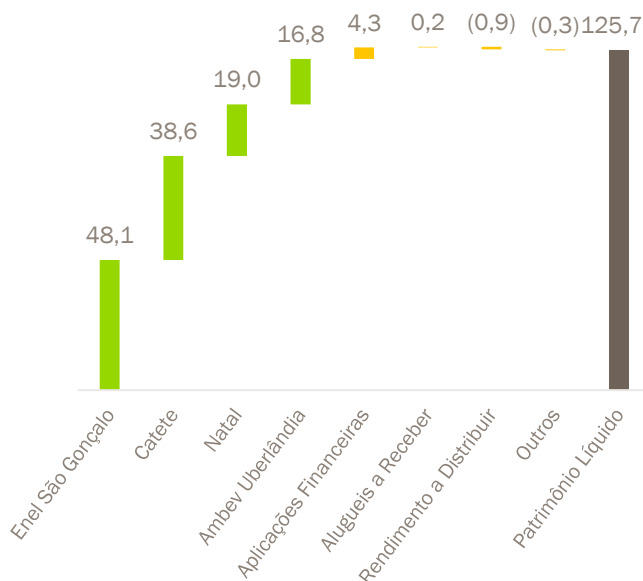
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

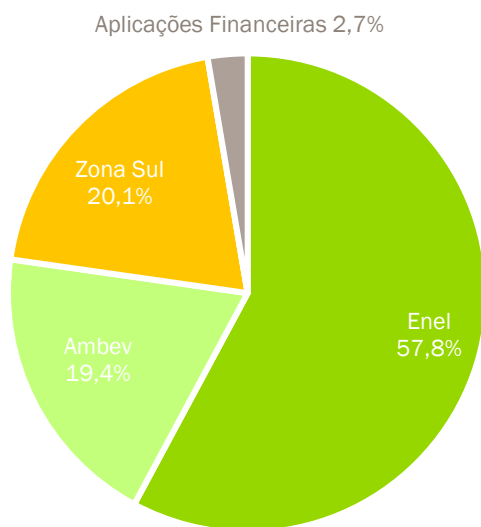
Carteira	31/jul/24	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>127.023.975</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	122.515.953	96,5%
Enel São Gonçalo	48.120.000	37,9%
Catete	38.583.953	30,4%
Natal	19.049.000	15,0%
Ambev Uberlândia	16.763.000	13,2%
Aplicações Financeiras	4.267.656	3,4%
Alugueis a Receber	208.023	0,2%
Outros	32.343	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.311.702</b>	<b>1,0%</b>
Rendimentos a distribuir	936.691	0,7%
Outros	375.010	0,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>125.712.274</b>	<b>99,0%</b>

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

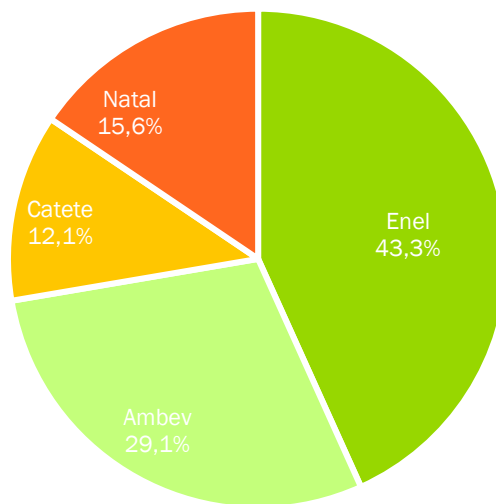


## Características Portfólio

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

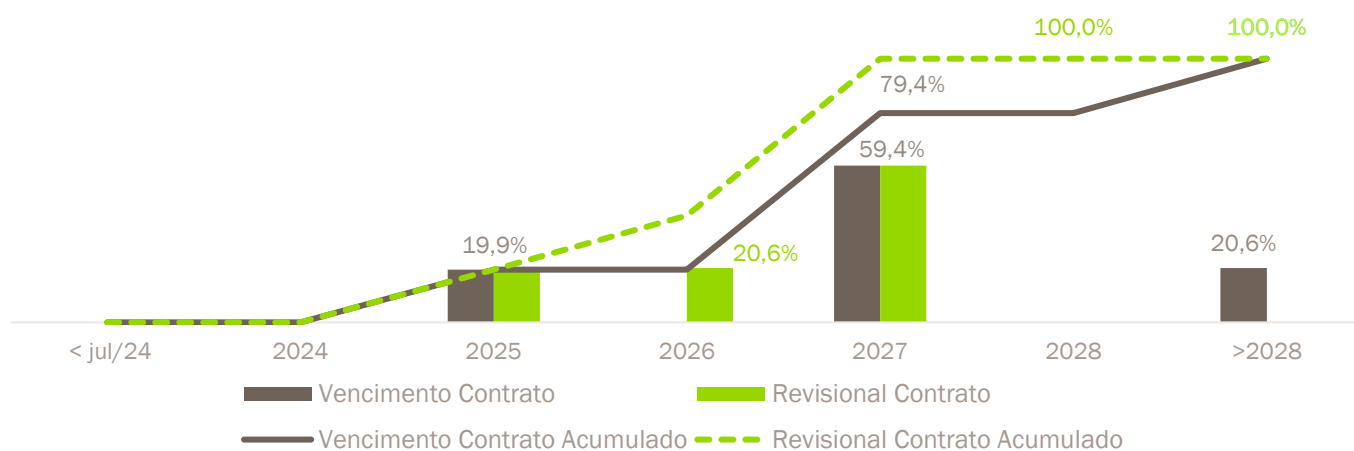


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

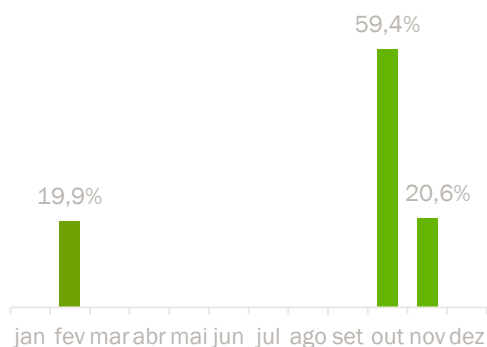


## Características Contratos de Locação

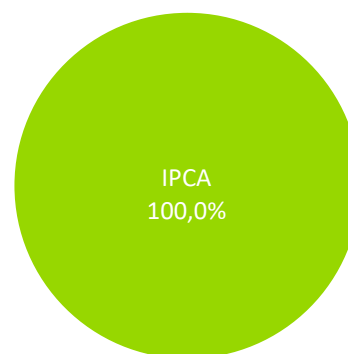
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)\*



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.

