

CONSECT  
-9.2904

ADIPISING  
-8.3749

**AGOSTO  
2024**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII RB CAPITAL RENDA II  
RBRD11**



**RB ASSET**

## 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	BANCO DAYCOVAL 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 <sup>o</sup> 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: <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 (BANCO DAYCOVAL S.A.), 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 agosto, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária do dia 23 de agosto de 2024 ([link](#)), a transferência da administração do Fundo para o Banco Daycoval S.A.. Em relação às ordens do dia, o regulamento foi atualizado para adequação à Instrução CVM 175, com ajustes que refletem a atual realidade do Fundo. Especificamente no que tange à redação da taxa de administração, a remuneração total permaneceu inalterada, sem qualquer impacto no resultado do Fundo.

Além disso, foram realizados pela *Binswanger* os Laudos de Avaliação dos imóveis do Fundo para a elaboração das Demonstrações Financeiras de Transferência. Houve uma redução de 5,9% no valor justo dos imóveis, refletindo as condições de mercado.

São Gonçalo	2023	2024	Δ
Taxa de desconto	10,3%	10,8%	+0,5%
Taxa de capitalização	10,0%	10,3%	+0,2%
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>48.120</b>	<b>45.899</b>	<b>-4,6%</b>

Catete	2023	2024	Δ
Taxa de desconto	8,0%	8,3%	+0,3%
Taxa de capitalização	7,9%	8,0%	+0,3%
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>38.585</b>	<b>41.339</b>	<b>+7,1%</b>

Natal	2023	2024	Δ
Taxa de desconto	9,8%	10,0%	+0,3%
Taxa de capitalização	9,5%	9,8%	+0,3%
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>19.049</b>	<b>11.053</b>	<b>42,0%</b>

Uberlândia	2023	2024	Δ
Taxa de desconto	9,3%	9,5%	+0,3%
Taxa de capitalização	9,0%	9,3%	+0,3%
<b>Valor Patrimonial (R\$mil)</b>	<b>16.763</b>	<b>16.969</b>	<b>+1,2%</b>

Sobre o imóvel localizado em Natal, seguimos monitorando ativamente a situação junto à CBRE, buscando um novo locatário para o ativo.

Por fim, em relação aos processos judiciais envolvendo a Leader, continuamos acompanhando o caso com o apoio de assessores jurídicos especializados. Informaremos o mercado prontamente caso surjam novos fatos relevantes.

### Principais Indicadores do Mês

Em 12 de setembro 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 11,45%, com base no fechamento de ago/24 (R\$ 39,84 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,91% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,8 milhão, representando um giro de 1,03% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 73,8 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 37,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.993/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,83 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Em agosto, o cenário internacional foi marcado por forte volatilidade, com preocupações iniciais sobre a recessão nos EUA e uma postura mais hawkish do Banco do Japão. Contudo, a divulgação de novos dados afastou temores sobre recessão e indicou um arrefecimento da inflação. Nos EUA, as principais bolsas fecharam em alta, com o Dow Jones (+1,76%) e o S&P 500 (+2,28%) impulsionados pela rotação de investimentos para small caps e setores tradicionais. O

Fed continuou a sinalizar cortes iminentes de juros, alimentando expectativas de flexibilização monetária no segundo semestre.

No Brasil, o fluxo de capital estrangeiro manteve-se positivo, somando R\$ 10,01 bilhões no mês. A curva de juros apresentou volatilidade, com alta na ponta curta e estabilidade nos vértices mais longos, reflexo de um BC com postura cautelosa e preocupações fiscais crescentes. A produção industrial e o desemprego surpreenderam positivamente, mas o déficit do governo central e a dívida pública em 78,5% do PIB foram destaques negativos no cenário macroeconômico.

O IPCA de junho registrou alta de 0,38%, acumulando 4,50% em 12 meses, no teto da meta. O IPCA-15 subiu 0,19% em agosto, acumulando 4,35% em 12 meses. O Boletim Focus indicou piora nas expectativas de inflação para 2024, enquanto as previsões para a Selic mantiveram-se estáveis. O Ibovespa avançou 6,54% no mês, atingindo 136.004 pontos, melhor resultado do ano, enquanto o dólar caiu 0,38%, encerrando a R\$ 5,63.

## Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

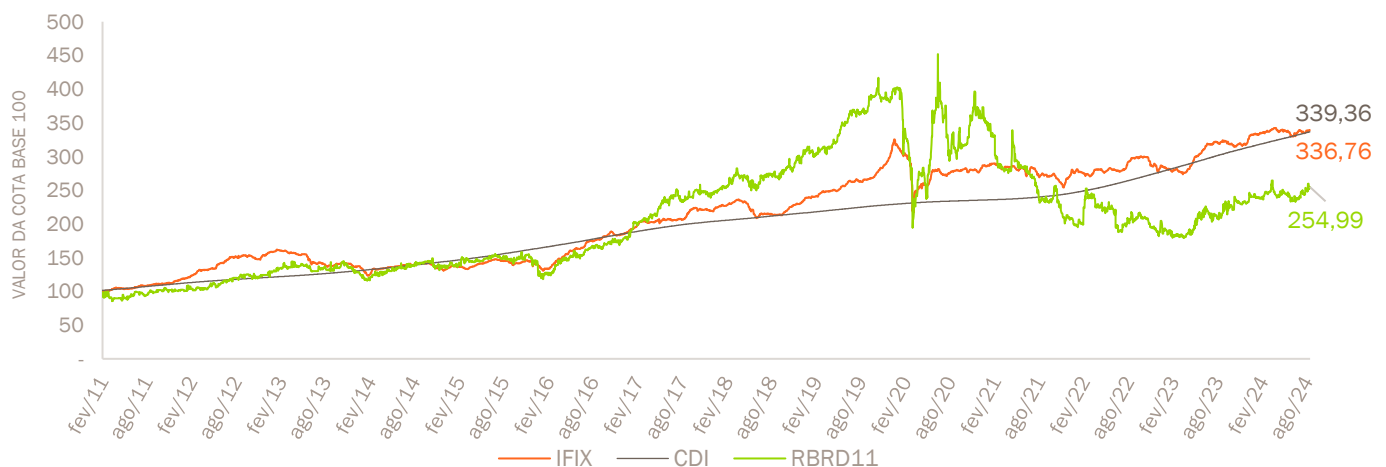
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>[1]</sup>	ago/24	jul/24	jun/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	828.015	828.015	9.063.307	1.656.029
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	(51.971)	(58.673)	(26.908)	(1.052.291)	(110.644)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>776.043</b>	<b>769.342</b>	<b>801.106</b>	<b>8.011.017</b>	<b>1.545.385</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	27.683	28.784	23.789	286.137	56.468
DESPESA OPERACIONAL	(228.869)	(40.209)	(39.985)	(864.445)	(269.077)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(2.503)	-	(987)	(4.018)	(2.503)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>572.355</b>	<b>757.917</b>	<b>783.922</b>	<b>7.428.690</b>	<b>1.330.272</b>
RESULTADO RETIDO	131.324	(54.239)	(80.244)	(132.654)	77.086
<b>DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>703.679</b>	<b>703.679</b>	<b>703.679</b>	<b>7.296.037</b>	<b>1.407.357</b>
RESULTADO POR COTA	0,31	0,41	0,42	4,68	0,72
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,38	4,62	0,76
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	122,9%	92,8%	89,8%	98,7%	105,8%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	63,81	67,89	67,88	63,81	63,81
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	39,84	39,48	38,43	39,84	39,84
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,15%	6,72%	6,72%	7,24%	7,15%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>11,45%</i>	<i>11,55%</i>	<i>11,87%</i>	<i>11,60%</i>	<i>11,45%</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 CDI e IFIX.



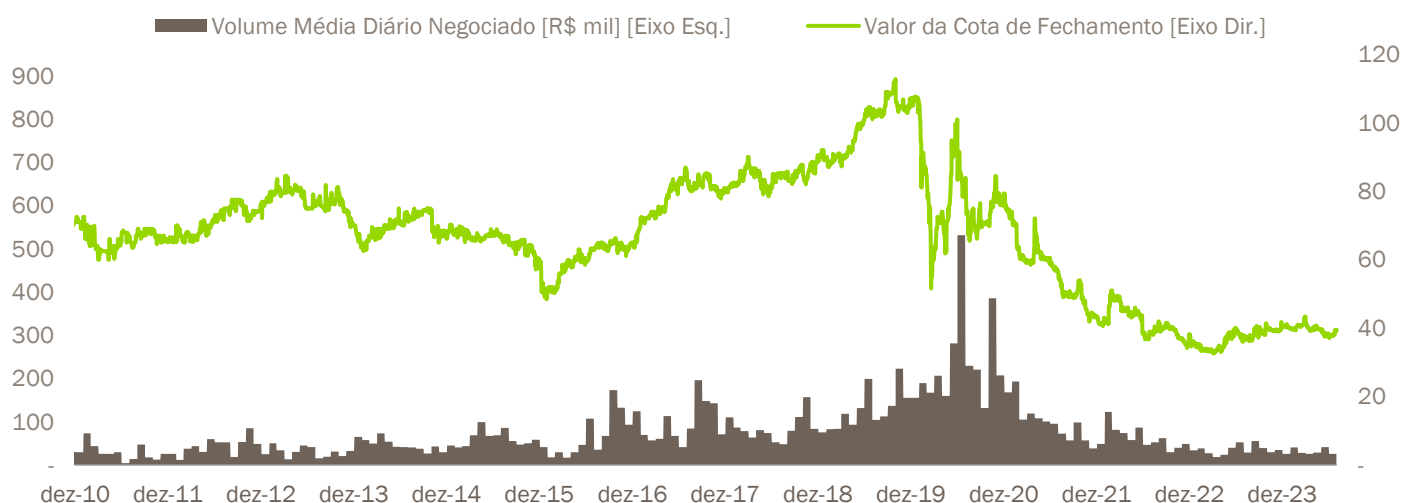
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

## Liquidez

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

Negociações	ago/24	jul/24	jun/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	758.519	589.760	826.702	253.262.352
Média de volume negociado diariamente	34.478	25.642	41.335	78.482
Número de Cotas Negociadas	19.155	15.506	21.614	3.734.682
Giro (% do total de cotas)	1,03%	0,84%	1,17%	201,68%

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



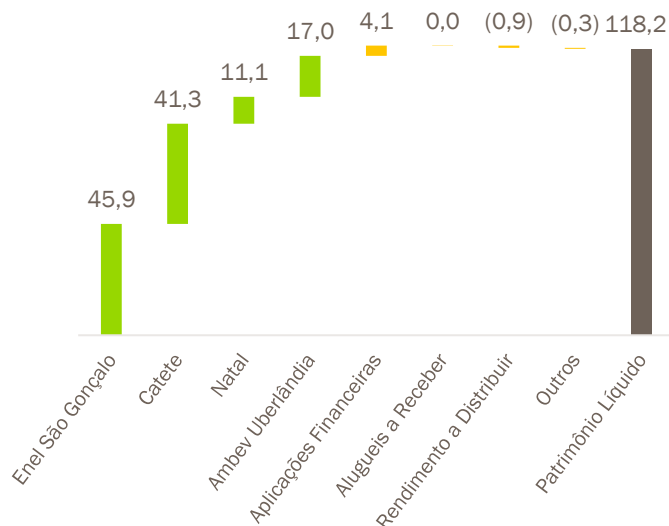
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

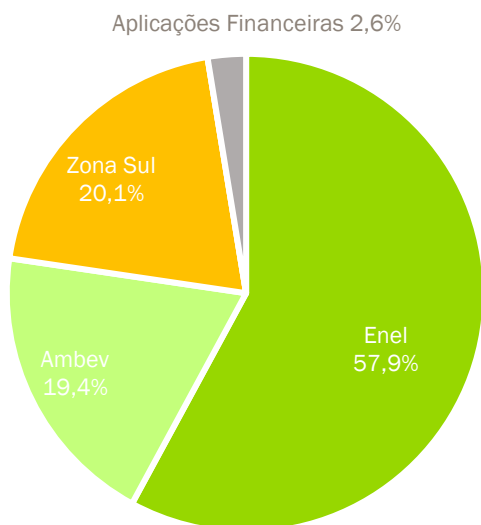
Carteira	30/ago/24	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>119.464.397</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	115.260.000	96,5%
Enel São Gonçalo	45.899.000	38,4%
Catete	41.339.000	34,6%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,2%
Natal	11.053.000	9,3%
Aplicações Financeiras	4.137.641	3,5%
Aluguéis a Receber	37.822	0,0%
Outros	28.933	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.308.831</b>	<b>1,1%</b>
Rendimentos a distribuir	938.000	0,8%
Outros	370.831	0,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>118.155.565</b>	<b>98,9%</b>

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

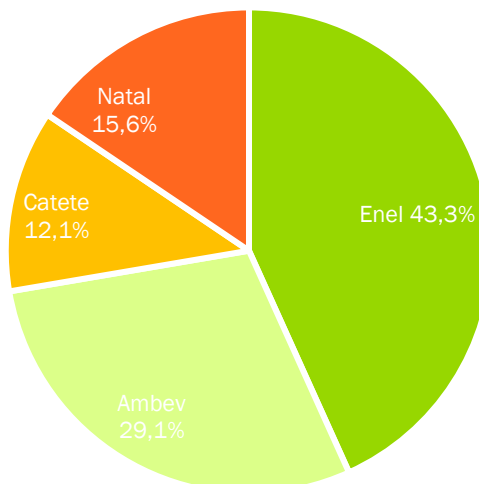


## Características Portfólio

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

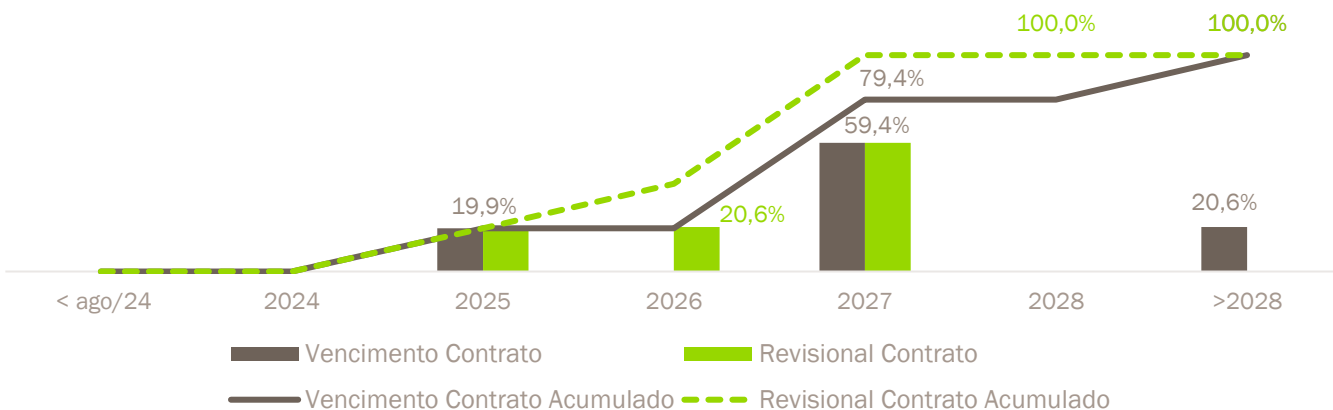


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

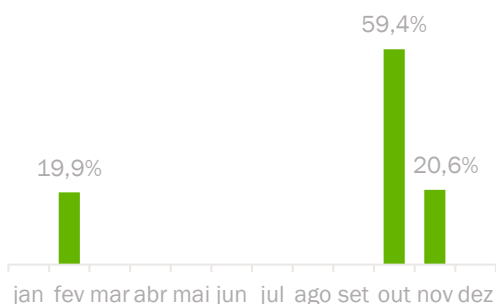


## Características Contratos de Locação

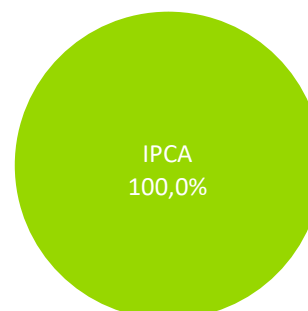
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)\*



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)

BANCO DAYCOVAL S.A.

[middlesmc@bancodaycoval.com.br](mailto:middlesmc@bancodaycoval.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.

