

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**SETEMBRO
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 ^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 OPERACOES E INVESTIMENTOS) 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 setembro, mantivemos o acompanhamento da situação do imóvel do Catete, alugado para a Zona Sul. A posse do imóvel está com o locatário e até o momento não foram identificados nenhum item de inviabilidade técnica ou financeira perante o corpo de bombeiros que possa comprometer a continuidade do contrato. Conforme contrato celebrado ([link](#)) o aluguel será devido, com os descontos acordados, a partir de novembro de 2024 (competência).

Sobre Ambev, cujo contrato atípico termina em fev/25, foram iniciadas as tratativas de renovação para continuidade da ocupação do imóvel de Uberlândia. Além disso, acompanhamos a regularização da expansão que o locatário realizou no imóvel (cerca de 2,6 mil m²). No imóvel de São Gonçalo, foi contratada uma empresa para substituição pontual de granitos da fachada.

Já em relação ao imóvel de Natal, protocolamos o projeto de bombeiros, renovamos o seguro do imóvel e continuamos o empenho junto à CBRE na procura de um novo ocupante para o ativo.

Por fim, em relação aos processos judiciais envolvendo a Leader, seguimos acompanhando com o suporte de assessores jurídicos especializados, e informaremos o mercado caso surjam fatos relevantes.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de outubro 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 12,33%, com base no fechamento de set/24 (R\$ 36,99 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -7,15% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,8 milhão, representando um giro de 2,55% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 68,5 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\$ 2.793/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,28 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações

Breve Panorama Macroeconômico

Em setembro, o cenário global foi marcado pela decisão do Fed de cortar os juros em 50 bps, em uma decisão quase unânime, sendo este o primeiro corte de juros desde 1986 com as ações em máximas históricas. Jerome Powell enfrenta o desafio de reduzir a inflação para 2% sem causar uma recessão. Nos EUA, apesar das incertezas sobre a extensão do ciclo de flexibilização monetária, as bolsas continuaram a bater recordes. O S&P 500 subiu 2,02%, o Dow Jones acumulou alta de 1,85% e o Nasdaq avançou 2,68%.

Na China, o governo lançou o maior pacote de estímulos econômicos desde 2008, incluindo cortes de juros, incentivos fiscais e suporte à recompra de ações para impulsionar a economia. No Brasil, o Copom aumentou a Selic em 25 bps, refletindo preocupações com o cenário fiscal. A saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira resultou em um saldo negativo de R\$ 1,67 bilhão no mês, acumulando R\$ 28,23 bilhões de fluxo negativo em 2024. A curva de juros doméstica apresentou volatilidade, com abertura tanto na ponta curta, devido à perspectiva de novos aumentos da Selic, quanto na ponta longa, influenciada pelo déficit primário persistente e pelo aumento da dívida pública, que alcançou 78,5% do PIB.

No campo inflacionário, o IPCA de agosto registrou leve queda de 0,02%, acumulando 4,24% em 12 meses, enquanto o IPCA-15 de setembro subiu 0,13%, abaixo das expectativas do mercado. O Boletim Focus apontou uma piora nas projeções de inflação para 2024, com a expectativa para o IPCA subindo para 4,37%, e também revisou as expectativas para 2025 (3,97%), 2026 (3,60%) e 2027 (3,50%). A alta dos preços de energia elétrica e a forte atividade econômica elevam os riscos de pressões inflacionárias no curto prazo.

O Ibovespa teve uma queda de 3,08% em setembro, encerrando aos 131.816 pontos e acumulando uma desvalorização de 1,77% no ano. Em contraste, o dólar caiu 3,30%, encerrando o mês a R\$ 5,45, beneficiado pela expectativa de cortes menos agressivos nos juros dos EUA e pelos estímulos na China. No mercado de commodities, o minério de ferro apresentou forte recuperação no final do mês, encerrando setembro a US\$ 117,17/ton, após quedas iniciais em função das preocupações com a desaceleração da economia chinesa.

Demonstrativo de Resultado

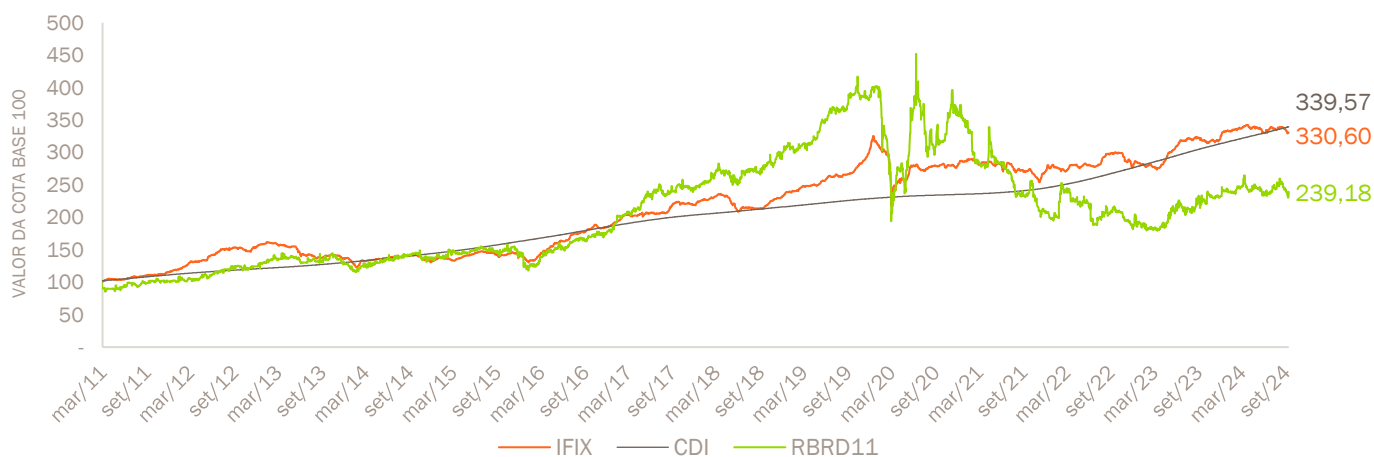
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	set/24	ago/24	jul/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	828.015	828.015	828.015	9.891.322	2.484.044
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(45.135)	(51.971)	(58.673)	(1.097.425)	(155.779)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	782.880	776.043	769.342	8.793.896	2.328.264
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	28.874	27.683	28.784	315.010	85.341
DESPESA OPERACIONAL	(28.045)	(228.869)	(40.209)	(892.490)	(297.123)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(2.503)	-	(4.018)	(2.503)
RESULTADO CAIXA	783.708	572.355	757.917	8.212.398	2.113.980
RESULTADO RETIDO	(80.029)	131.324	(54.239)	(212.683)	(2.944)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	703.679	703.679	703.679	7.999.716	2.111.036
RESULTADO POR COTA	0,42	0,31	0,41	4,43	1,14
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,38	4,32	1,14
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	89,8%	122,9%	92,8%	97,4%	99,9%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	63,51	63,81	67,89	63,51	63,51
COTA MERCADO ^[2]	36,99	39,84	39,48	36,99	36,99
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,18%	7,15%	6,72%	6,80%	7,18%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>12,33%</i>	<i>11,45%</i>	<i>11,55%</i>	<i>11,68%</i>	<i>12,33%</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.



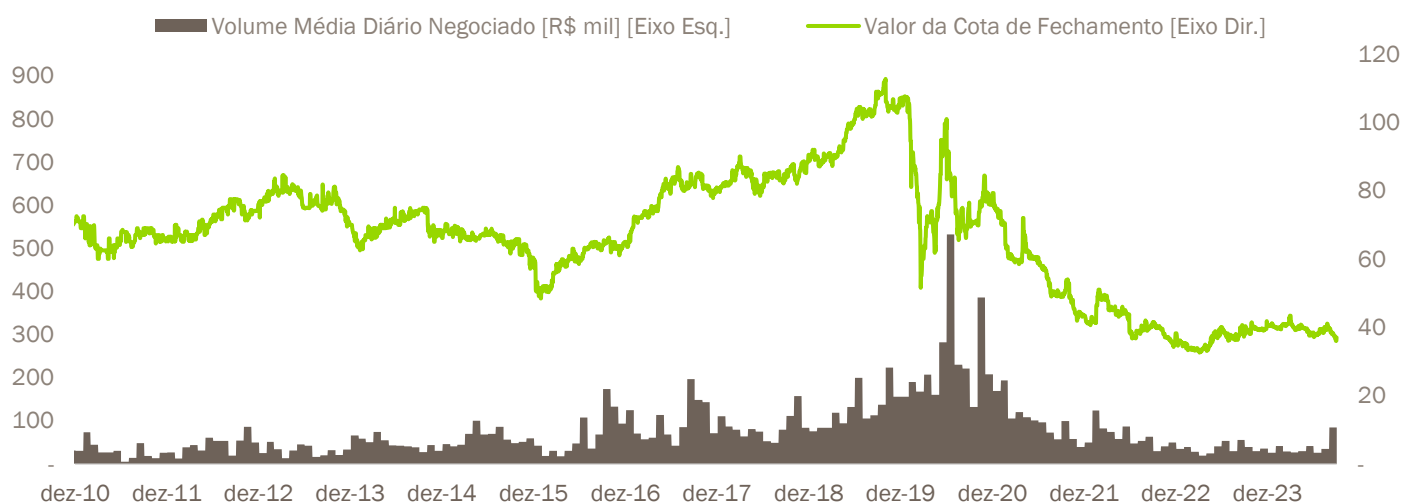
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	set/24	ago/24	ju/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.770.366	758.519	589.760	255.032.718
Média de volume negociado diariamente	84.303	34.478	25.642	78.520
Número de Cotas Negociadas	47.194	19.155	15.506	3.781.876
Giro [% do total de cotas]	2,55%	1,03%	0,84%	204,23%

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



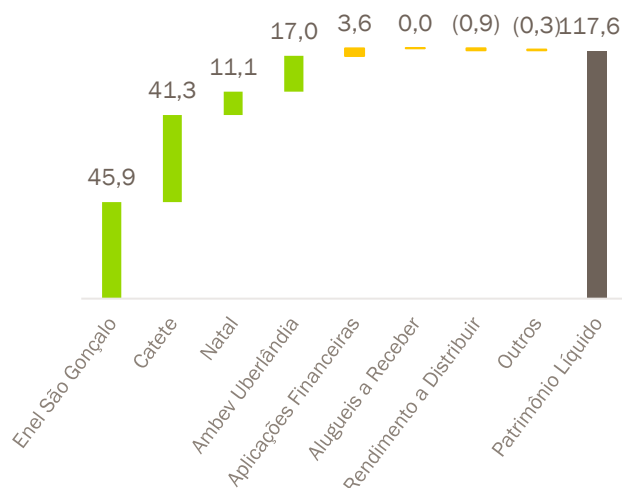
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

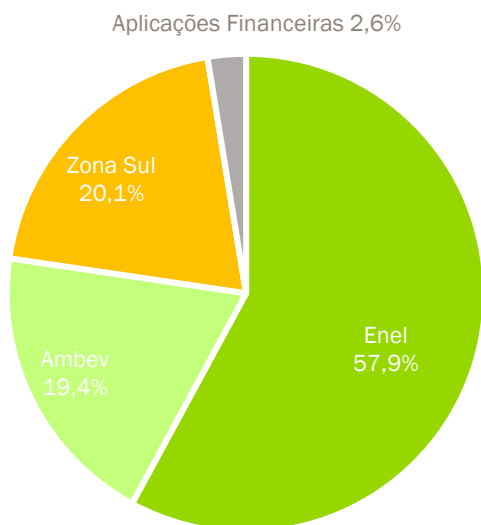
Carteira	30/set/24	% Ativos
Ativos	118.926.063	100,0%
Aplicações Financeiras	3.599.307	3,0%
Aluguéis a Receber	37.822	0,0%
Imóveis	115.260.000	96,9%
Enel São Gonçalo	45.899.000	38,6%
Catete	41.339.000	34,8%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,3%
Natal	11.053.000	9,3%
Outros	28.933	0,0%
Passivos	1.315.858	1,1%
Rendimentos a distribuir	937.465	0,8%
Outros	378.393	0,3%
Patrimônio Líquido	117.610.205	98,9%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

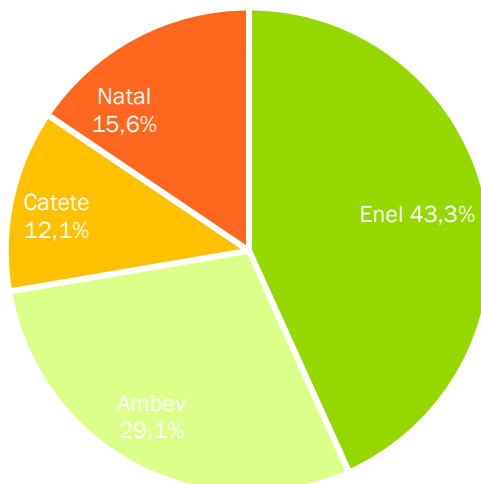


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

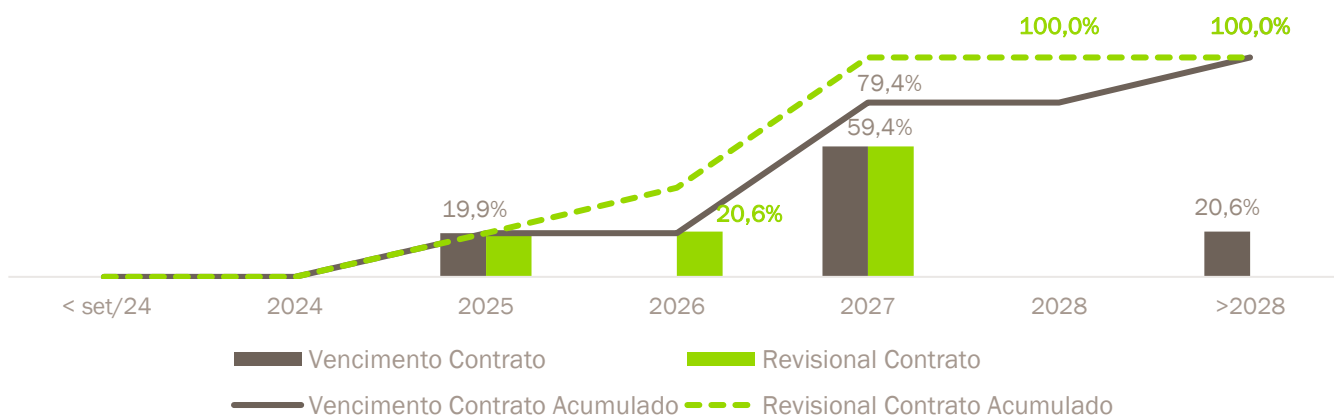


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)



Características Contratos de Locação

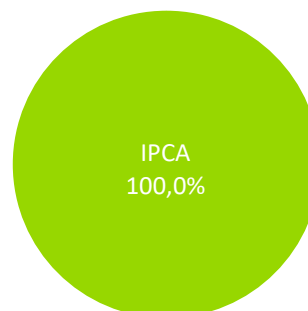
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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

BANCO DAYCOVAL S.A.

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.

