

CONSECT  
-9.2904

ADIPISCING  
-8.3748

**NOVEMBRO  
2024**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII RB CAPITAL RENDA II  
RBRD11**



**RB ASSET**

## 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 ASSET MANAGEMENT LTDA.
<b>Consultor Imobiliário</b>	RB OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
<b>Administrador, Escriturador e Custodiante</b>	BANCO DAYCOVAL 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 (Daycoval), 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 novembro, mantivemos o acompanhamento da situação do imóvel do Catete, alugado para a Zona Sul e o locatário encontra-se adimplente com suas obrigações. Foi concedido um desconto comercial de 50% do reajuste do aluguel durante 6 meses à Zona Sul, cujo impacto negativo estimado é de R\$ 0,003/cota. É válido ressaltar que, caso o locatário opte por rescindir o contrato, deverá devolver a carência e descontos concedidos, além do pagamento de multa contratual.

Sobre o imóvel de Uberlândia, aguardamos o retorno da proposta para a renovação do contrato com a Ambev, cujo término está previsto para o final de fevereiro de 2025.

Já em relação ao imóvel de Natal, foi aprovado o projeto de bombeiros e seguimos acompanhando ativamente, em parceria com a CBRE, a busca por um novo ocupante para o ativo, situado em uma região desafiadora do centro da cidade. A Prefeitura de Natal tem promovido diversas iniciativas na região, dentre elas a urbanização da Rua João Pessoa, o aumento da segurança com a implantação do quartel da Guarda Metropolitana na Cidade Alta, além de outras atividades que incentivam o comércio local.

Por fim, no que tange aos processos judiciais envolvendo a Leader, continuamos monitorando o caso com o suporte de assessores jurídicos especializados e informaremos o mercado prontamente caso surjam fatos relevantes.

### Principais Indicadores do Mês

Em 12 de dezembro 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 12,83%, com base no fechamento de nov/24 (R\$ 35,54 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -5,93% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,8 milhão, representando um giro de 1,18% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 65,8 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 44,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.683/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,21 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Em novembro, o cenário global foi marcado pela vitória republicana nos EUA, com Trump retornando à presidência por vitória contundente no colégio eleitoral e no voto popular. Essa retomada intensificou incertezas sobre políticas comerciais, especialmente frente à China, além de tensões geopolíticas no Oriente Médio e renovadas preocupações sobre a extensão do ciclo de cortes de juros. Apesar disso, os índices acionários americanos registraram o melhor desempenho mensal de 2024: S&P 500 (+5,73%), Dow Jones (+7,54%), e Nasdaq (+6,21%, segundo melhor do ano), impulsionados por expectativas de crescimento econômico e desregulamentações.

Na China, a balança comercial superou expectativas, com forte ritmo de exportações, enquanto produção industrial e importações seguiram pressionadas. O petróleo recuperou-se levemente, fechando próximo a US\$ 72/barril, e o minério de ferro encerrou estável a US\$ 110,08/ton, refletindo aceleração de siderúrgicas no país.

No Brasil, o pacote fiscal decepcionou o mercado, ampliando o risco fiscal e pressionando a curva de juros reais em todos os vértices. A Selic foi elevada para 11,25%, e o mercado avalia a taxa terminal do ciclo atual em meio a inflação persistente. O IPCA de outubro avançou 0,56%, acumulando 4,76% em 12 meses, superando o teto da meta. Já o IPCA-15 de novembro registrou 0,62%, maior valor para o mês desde 2021, reforçando preocupações inflacionárias.

A saída de capital estrangeiro somou R\$ 3,05 bilhões, o pior saldo desde junho/24 e o terceiro mês consecutivo de fluxo negativo, acumulando R\$ 33,81 bilhões em 2024. O dólar encerrou o mês em nova máxima histórica, subindo 3,79% e negociado a R\$ 6,00 (+23,66% no ano). O Ibovespa caiu 3,12%, aos 125.668 pontos (-6,35% no ano), impactado pelo cenário fiscal e eleitoral.

No mercado de renda fixa, os índices IMA-B 5 e IMA-B apresentaram leves altas de 0,36% e 0,02%, respectivamente. O Boletim Focus destacou piora nas expectativas para inflação e juros entre 2024 e 2027, refletindo as incertezas macroeconômicas e fiscais.

## 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>	nov/24	out/24	set/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	855.448	854.287	828.015	9.962.969	4.193.779
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	(75.964)	(49.988)	(45.135)	(829.849)	(281.730)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>779.484</b>	<b>804.300</b>	<b>782.880</b>	<b>9.133.120</b>	<b>3.912.048</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	30.304	65.198	28.874	355.741	180.844
DESPESA OPERACIONAL	(39.258)	(37.792)	(28.045)	(852.050)	(374.296)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(243)	(624)	-	(4.644)	(3.248)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>770.287</b>	<b>831.082</b>	<b>783.708</b>	<b>8.632.167</b>	<b>3.715.348</b>
RESULTADO RETIDO	(66.608)	(127.403)	(80.029)	(484.309)	(196.955)
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>703.679</b>	<b>703.679</b>	<b>703.679</b>	<b>8.147.858</b>	<b>3.518.393</b>
RESULTADO POR COTA	0,42	0,45	0,42	4,94	2,01
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,38	4,74	1,90
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,4%	84,7%	89,8%	96,0%	94,7%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	63,47	63,89	63,51	63,47	63,47
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	35,54	37,78	36,99	35,54	35,54
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,18%	7,14%	7,18%	7,47%	7,18%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>12,83%</i>	<i>12,07%</i>	<i>12,33%</i>	<i>13,34%</i>	<i>12,83%</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	nov/24	out/24	set/24	Acumulado <sup>[1]</sup>
Volume negociado no mês	776.669	651.964	1.770.366	256.461.351
Média de volume negociado diariamente	40.877	28.346	84.303	77.952
Número de Cotas Negociadas	21.840	17.974	47.194	3.821.690
Giro (% do total de cotas)	1,1%	0,97%	2,55%	206,38%

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



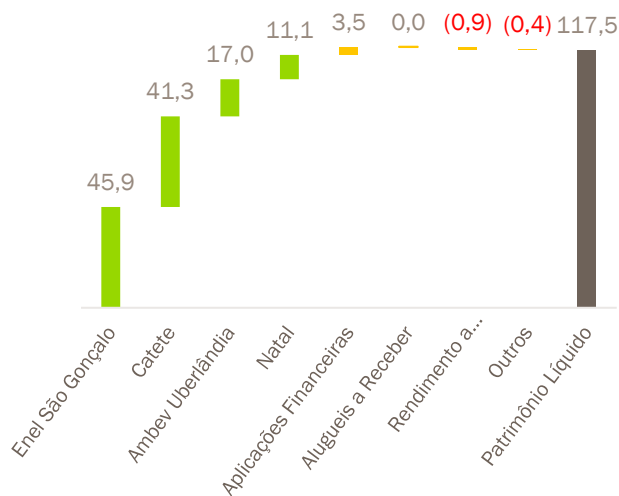
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

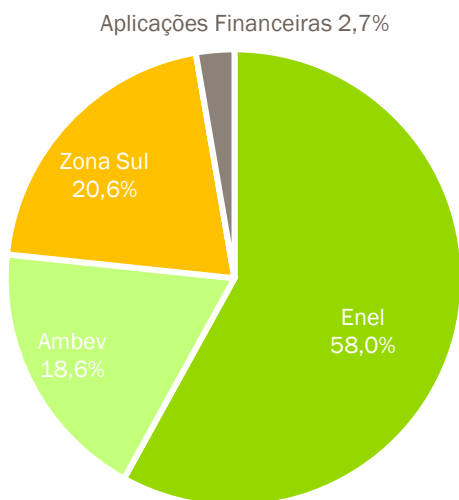
Carteira	29/nov/24	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>118.859.665</b>	<b>100,0%</b>
Aplicações Financeiras	3.532.910	3,0%
Aluguéis a Receber	37.822	0,0%
Imóveis	115.260.000	97,0%
Enel São Gonçalo	45.899.000	38,6%
Catete	41.339.000	34,8%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,3%
Natal	11.053.000	9,3%
Outros	28.933	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.321.836</b>	<b>1,1%</b>
Rendimentos a distribuir	940.307	0,8%
Outros	381.530	0,3%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>117.537.829</b>	<b>98,9%</b>

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

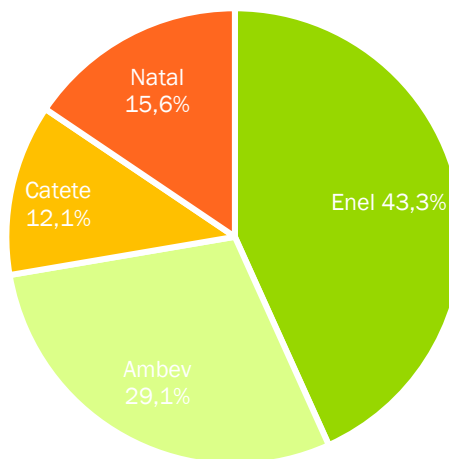


## Características Portfólio

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

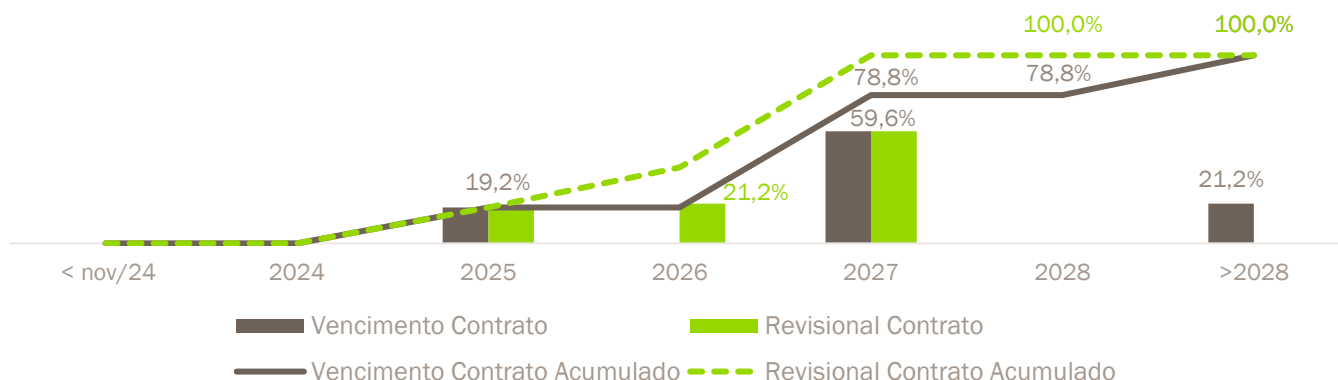


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

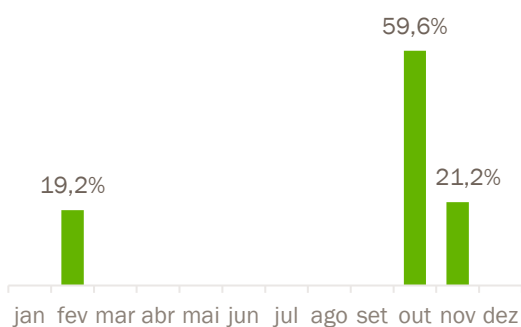


## Características Contratos de Locação

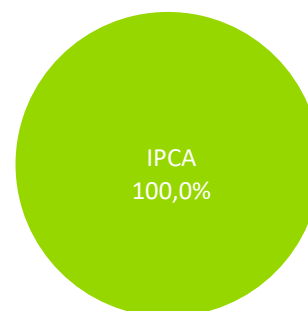
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)\*



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 Asset Management.

[ri@rbasset.com](mailto:ri@rbasset.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.

