

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**DEZEMBRO
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 ASSET MANAGEMENT LTDA.
Consultor Imobiliário	RB 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 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

Em dezembro, seguimos monitorando a situação do imóvel no Catete, alugado para a Zona Sul. O locatário permanece adimplente com suas obrigações e realizou o pagamento do primeiro mês de aluguel.

Em relação ao imóvel de Uberlândia, estamos aguardando o retorno da proposta para a renovação do contrato com a Ambev, cujo vencimento está previsto para o início de 2025.

Quanto ao imóvel de Natal, continuamos acompanhando de perto, em parceria com a CBRE, a procura por um novo inquilino para o ativo, localizado em uma área desafiadora do centro da cidade. A Prefeitura de Natal tem implementado diversas ações na região, como a urbanização da Rua João Pessoa, a ampliação da segurança com a instalação do quartel da Guarda Metropolitana na Cidade Alta, entre outras iniciativas que estimulam o comércio local.

Por fim, no que diz respeito aos processos judiciais envolvendo a Leader, seguimos monitorando o andamento com o apoio de assessores jurídicos especializados, e informaremos o mercado imediatamente caso haja desdobramentos relevantes.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de janeiro serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 0,98 milhão, ou R\$ 0,53 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 18,49%, com base no fechamento de dez/24 (R\$ 34,40 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -3,21% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,9 milhão, representando um giro de 1,35% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 63,7 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 46,2% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.558/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,09 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em dezembro, o cenário global foi marcado pela decisão do Fed de reduzir os juros em 25 bps na terceira reunião consecutiva, em votação não unânime, sinalizando incertezas sobre os próximos passos em 2025 e os potenciais impactos de uma gestão Trump. Nos EUA, a robustez econômica impulsionou o S&P 500 (+23,31%), Nasdaq (+28,64%) e Dow Jones (+12,88%), que encerraram o ano em alta, apesar de quedas em dezembro.

No Brasil, o BC elevou a Selic para 12,25%, com projeção de mais duas altas de 100 bps até março, atingindo 14,25%, refletindo preocupações com a depreciação cambial e o cenário fiscal. A curva de juros doméstica seguiu em forte abertura, impulsionada pela deterioração fiscal e pressão cambial, com destaque para o vencimento janeiro/29 (+200 bps).

O IPCA de novembro foi de 0,39%, acumulando 4,87% em 12 meses, acima do teto da meta de 4,5%. O IPCA-15 subiu 0,34%, maior alta para o mês desde 2021. O Boletim Focus revisou projeções de inflação para 2024 (4,89%), 2025 (4,99%), 2026 (4,03%) e 2027 (3,90%), além de prever Selic terminal de 15,00% em 2025 e ajustes para 2026.

O Ibovespa caiu 4,28% em dezembro, acumulando perdas de 10,36% no ano, com desvalorização de 29,92% em dólares, a maior desde 2015. Apesar de fluxo estrangeiro positivo no mês (+R\$ 1,7 bilhão), o saldo anual foi negativo (-R\$ 32,1 bilhões). O dólar subiu 2,99%, encerrando a R\$ 6,18 (+27,35% no ano), mesmo após o BC injetar US\$ 28 bilhões para conter a alta.

Entre commodities, o Brent fechou o ano a US\$ 74,64/barril, acumulando queda de 3%, enquanto o minério de ferro caiu 15%, refletindo a fraqueza econômica da China, onde a balança comercial ficou abaixo do consenso, e houve queda nas vendas no varejo.

Na China, os indicadores econômicos mostraram melhora em produção industrial e vendas de veículos, mas fraqueza em importações, exportações e vendas no varejo. No mercado doméstico, os índices IMA-B 5 e IMA-B fecharam em -0,28% e -2,62%, respectivamente, enquanto a curva de juros reais seguiu abrindo, refletindo a deterioração fiscal e cambial. O ambiente global permanece incerto, com destaque para o ciclo de cortes de juros nos EUA e recuperação desigual entre regiões.

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]	dez/24	nov/24	out/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.060.563	855.448	854.287	10.204.487	5.254.341
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(52.494)	(75.964)	(49.988)	(817.606)	(334.224)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.008.069	779.484	804.300	9.386.881	4.920.117
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	32.064	30.304	65.198	361.243	212.908
DESPESA OPERACIONAL	(38.908)	(39.258)	(37.792)	(841.207)	(413.204)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(243)	(624)	(4.523)	(3.248)
RESULTADO CAIXA	1.001.225	770.287	831.082	8.902.395	4.716.573
RESULTADO RETIDO	(19.778)	(66.608)	(127.403)	(402.697)	(216.733)
DISTRUIÇÃO ANUNCIADA	981.447	703.679	703.679	8.499.698	4.499.840
RESULTADO POR COTA	0,54	0,42	0,45	4,81	2,55
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,53	0,38	0,38	4,59	2,43
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	98,0%	91,4%	84,7%	95,5%	95,4%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	63,93	63,47	63,89	63,93	63,93
COTA MERCADO ^[2]	34,40	35,54	37,78	34,40	34,40
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	9,95%	7,18%	7,14%	7,18%	7,60%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	18,49%	12,83%	12,07%	13,34%	14,13%

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.



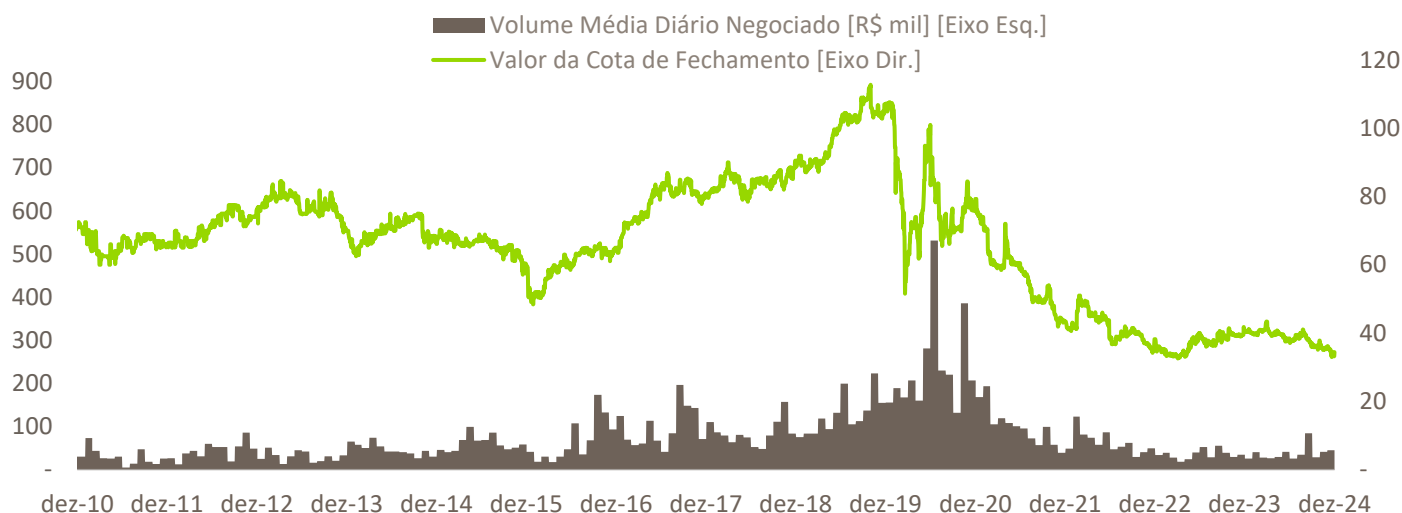
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	dez/24	nov/24	out/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	850.625	776.669	651.964	257.311.976
Média de volume negociado diariamente	44.770	40.877	28.346	77.761
Número de Cotas Negociadas	25.048	21.840	17.974	3.846.738
Giro [% do total de cotas]	1,35%	1,18%	0,97%	207,73%

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

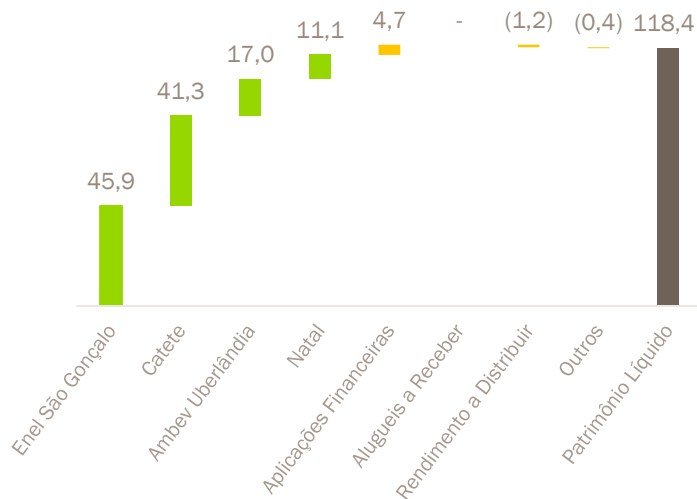


Fonte: Broadcast.

Carteira

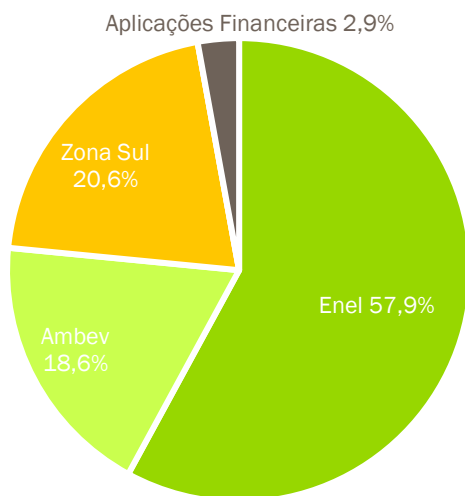
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/dez/24	% Ativos
Ativos	119.980.261	100,0%
Aplicações Financeiras	4.690.846	3,9%
Alugueis a Receber	-	0,0%
Imóveis	115.260.000	96,1%
Enel São Gonçalo	45.899.000	38,3%
Catete	41.339.000	34,5%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,1%
Natal	11.053.000	9,2%
Outros	29.415	0,0%
Passivos	1.599.219	1,3%
Rendimentos a distribuir	1.211.372	1,0%
Outros	387.847	0,3%
Patrimônio Líquido	118.381.043	98,7%

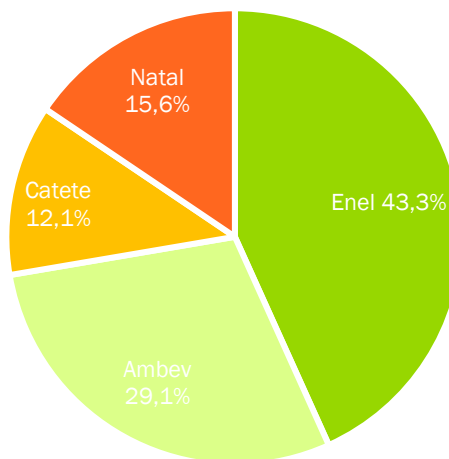


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

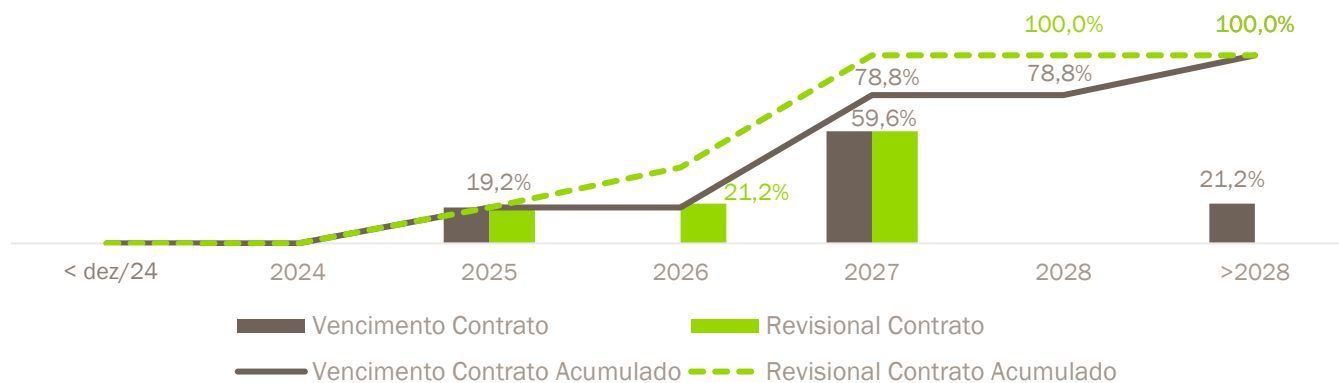


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

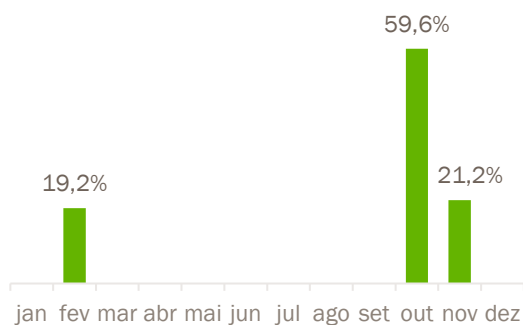


Características Contratos de Locação

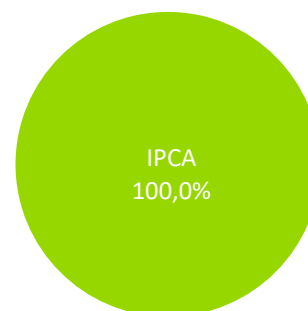
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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

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.

