

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**OUTUBRO
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 ASSET OPERACOES E CONSULTORIA IMOBILIARIA 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 3^a 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 ASSET OPERACOES E CONSULTORIA IMOBILIARIA) 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 outubro, mantivemos o acompanhamento da situação do imóvel do Catete, alugado para a Zona Sul. A posse do imóvel permanece com o locatário, e não foram identificados itens de inviabilidade técnica ou financeira relacionados ao Corpo de Bombeiros, que, caso existissem, deveriam ser comunicados ao fundo em até 12 meses após o início da vigência do contrato. Conforme previsto, o aluguel será devido, com os descontos acordados, a partir da competência de novembro de 2024. É válido destacar que conforme condições contratuais ([link](#)), caso o locatário opte pela rescisão contratual, deverá restituir integralmente a carência e os descontos concedidos pelo fundo, além de multa proporcional ao prazo remanescente.

No imóvel de São Gonçalo, foi concluída a substituição dos granitos da fachada.

Sobre o imóvel de Uberlândia, foi enviada a primeira proposta para a renovação do contrato com a Ambev, cujo término está previsto para o início de 2025.

Já em relação ao imóvel de Natal, 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 14 de novembro 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 12,07%, com base no fechamento de out/24 (R\$ 37,78 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +2,14% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,7 milhão, representando um giro de 0,97% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 70,0 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 40,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.825/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,99 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em outubro, o cenário global foi marcado por incertezas econômicas e políticas. Nos EUA, dados econômicos reduziram receios de recessão, mas a inflação acima do esperado e a indefinição eleitoral pressionaram os mercados, levando quedas mensais no S&P 500, Dow Jones e Nasdaq após meses de altas consecutivas. Na China, o feriado do Golden Week limitou atividades, e a ausência de novos estímulos frustrou investidores, apesar de dados positivos no PIB e na produção industrial. Na Europa, o BCE cortou juros conforme esperado, e a produção industrial superou estimativas.

No Brasil, o cenário doméstico seguiu desafiador. O Ibovespa caiu 1,60%, encerrando aos 129.713 pontos, enquanto o fluxo estrangeiro teve saída líquida de R\$ 2,533 bilhões, acumulando R\$ 30,761 bilhões negativos em 2024. A inflação seguiu pressionada, com o IPCA-15 subindo 0,54%, acumulando alta de 4,47% em 12 meses, influenciado por custos de energia elétrica e câmbio. A curva de juros apresentou abertura devido às preocupações fiscais e projeções de alta adicional da Selic para 11,75% até o fim de 2024.

No câmbio, o dólar valorizou 6,14%, encerrando a R\$ 5,78 e acumulando alta de 19,14% no ano, refletindo incertezas fiscais e eleitorais nos EUA. No mercado de commodities, o petróleo recuperou-se, fechando acima de US\$ 72/barril, enquanto o minério de ferro caiu 6,5%, encerrando a US\$ 109,75/ton, refletindo cautela sobre novos estímulos na China.

A combinação de deterioração fiscal no Brasil, incertezas eleitorais nos EUA e sinais mistos na economia chinesa manteve o ambiente de aversão ao risco, impactando ativos domésticos e ampliando a volatilidade dos mercados.

Demonstrativo de Resultado

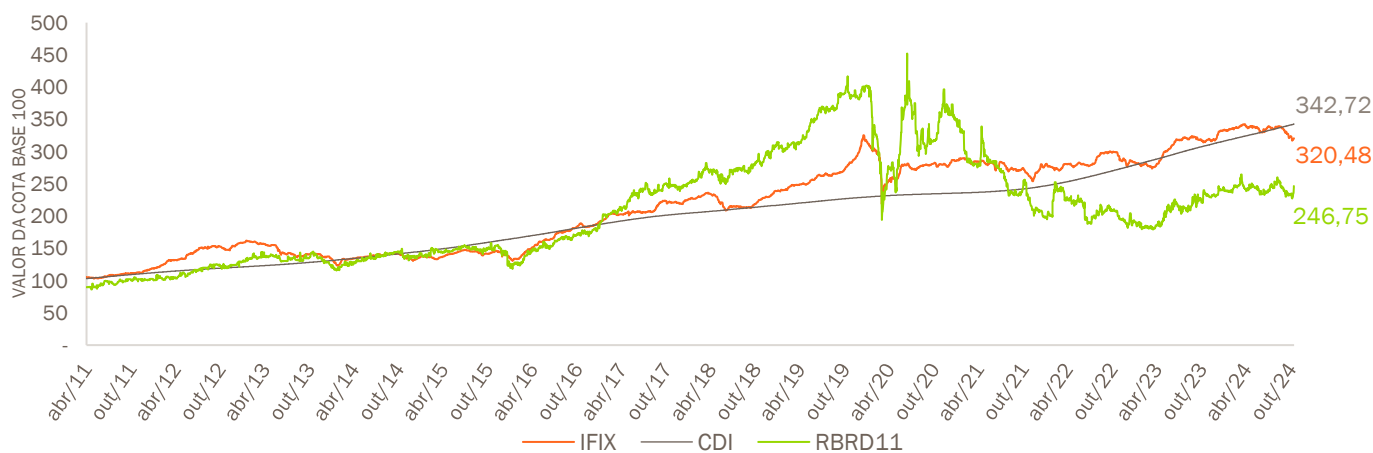
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	out/24	set/24	ago/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	854.287	828.015	828.015	9.957.128	3.338.331
DESPEAS IMOBILIÁRIAS	(49.988)	(45.135)	(51.971)	(1.062.692)	(205.767)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	804.300	782.880	776.043	8.894.436	3.132.564
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	32.599	28.874	27.683	318.542	117.941
DESPESA OPERACIONAL	(37.792)	(28.045)	(228.869)	(866.182)	(335.038)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(624)	-	(2.503)	(4.481)	(3.005)
RESULTADO CAIXA	798.483	783.708	572.355	8.342.314	2.912.462
RESULTADO RETIDO	(94.804)	(80.029)	131.324	(268.527)	(97.748)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	703.679	703.679	703.679	8.073.787	2.814.715
RESULTADO POR COTA	0,43	0,42	0,31	4,51	1,57
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,38	0,38	0,38	4,36	1,52
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	88,1%	89,8%	122,9%	96,8%	96,6%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	63,89	63,51	63,81	63,89	63,89
COTA MERCADO ^[2]	37,78	36,99	39,84	37,78	37,78
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	7,14%	7,18%	7,15%	6,82%	7,14%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	<i>12,07%</i>	<i>12,33%</i>	<i>11,45%</i>	<i>11,54%</i>	<i>12,07%</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.



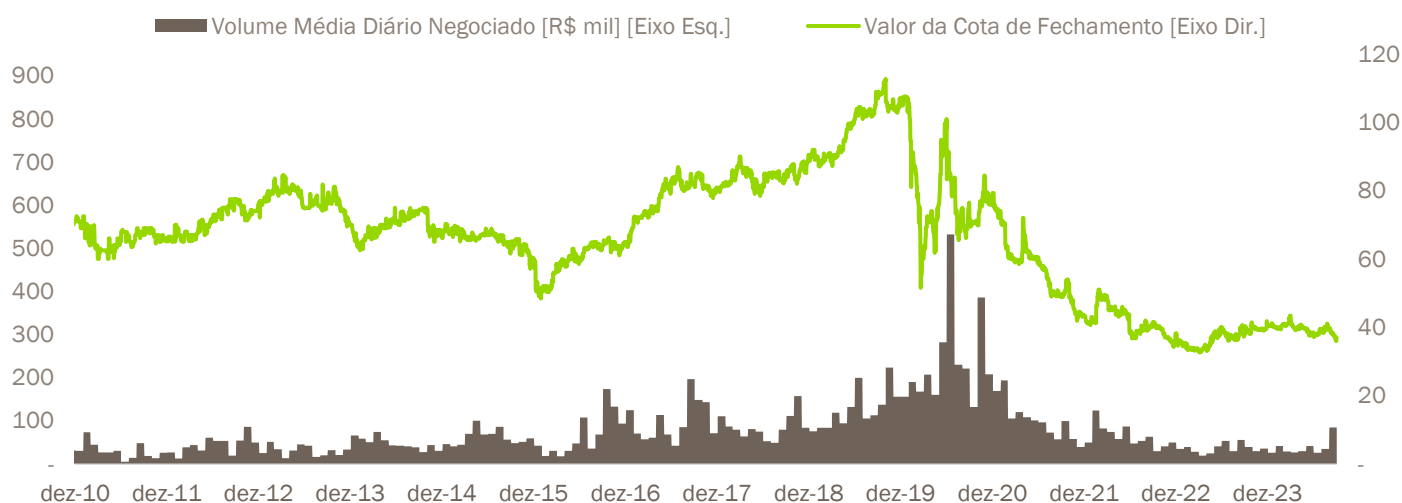
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	out/24	set/24	ago/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	651.964	1.770.366	758.519	255.684.682
Média de volume negociado diariamente	28.346	84.303	34.478	78.167
Número de Cotas Negociadas	17.974	47.194	19.155	3.799.850
Giro (% do total de cotas)	0,97%	2,55%	1,03%	205,20%

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

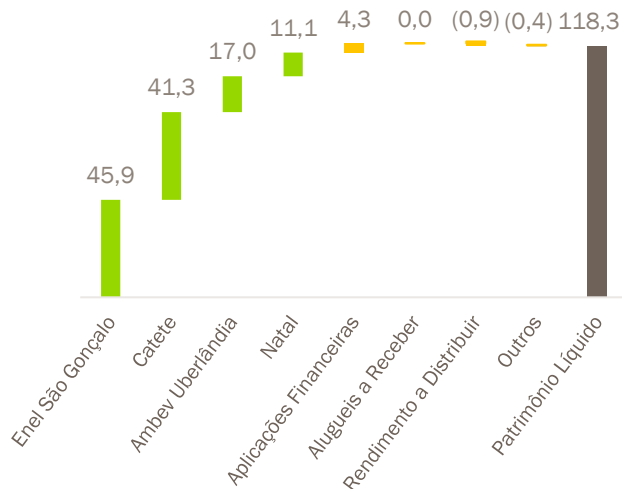


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

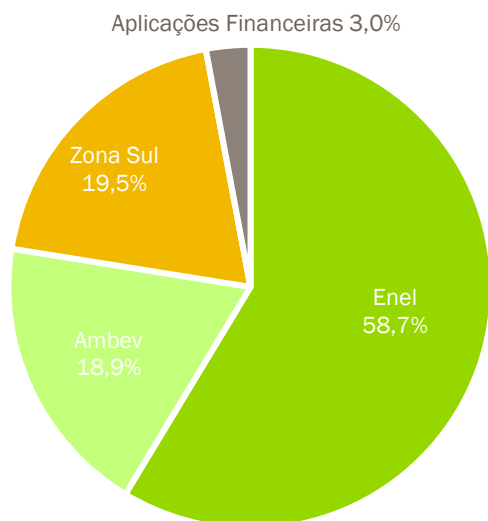
Carteira	31/out/24	% Ativos
Ativos	119.653.291	100,0%
Aplicações Financeiras	4.326.535	3,6%
Aluguéis a Receber	37.822	0,0%
Imóveis	115.260.000	96,3%
Enel São Gonçalo	45.899.000	38,4%
Catete	41.339.000	34,5%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,2%
Natal	11.053.000	9,2%
Outros	28.933	0,0%
Passivos	1.335.665	1,1%
Rendimentos a distribuir	948.343	0,8%
Outros	387.322	0,3%
Patrimônio Líquido	118.317.625	98,9%



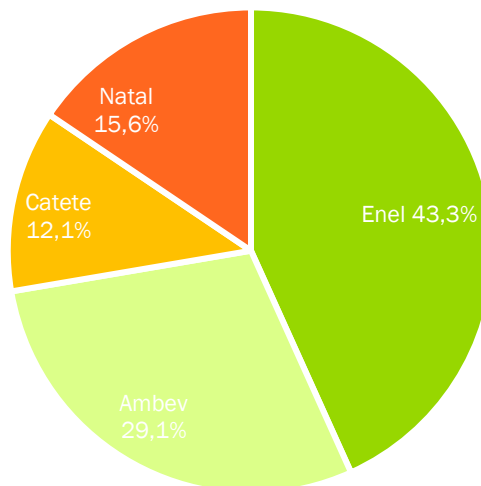
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

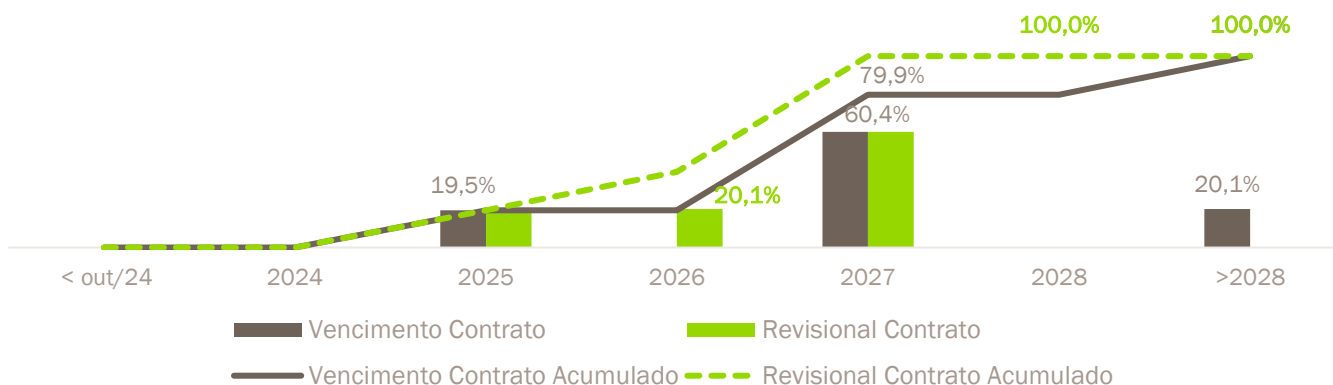


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

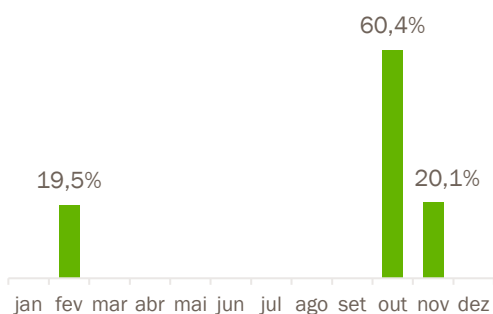


Características Contratos de Locação

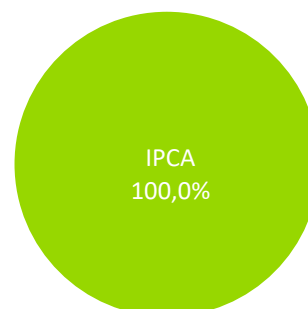
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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 Asset

ri@rbasset.com

BANCO DAYCOVAL S.A.

middlesmc@bancodaycoval.com.br

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB 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 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.

