

**ABRIL
2025**



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 10º 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 abril, seguimos monitorando a situação do imóvel localizado no Catete, atualmente alugado para a rede Zona Sul. O locatário manteve-se em dia com todas as obrigações contratuais, mas ainda não apresentou uma previsão para a abertura da nova unidade.

Quanto ao imóvel de Natal, continuamos o acompanhamento junto à CBRE na busca por um novo locatário para o ativo, que se encontra em uma área central da cidade com desafios de ocupação. As obras de revitalização da Rua João Pessoa, sob responsabilidade da Prefeitura de Natal, permanecem interrompidas e sem prazo definido para retomada.

Por fim, em relação às ações judiciais envolvendo a empresa Leader, seguimos atentos ao andamento do processo, com o suporte de consultores jurídicos especializados. Qualquer novidade relevante será prontamente comunicada ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 15 de maio foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 0,93 milhão, ou R\$ 0,50 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 14,62%, com base no fechamento de abr/25 (R\$ 41,05 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +7,46% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,0 milhão, representando um giro de 1,34% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 76,0 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 36,7% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.008/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,48 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Abril foi marcado por forte volatilidade nos mercados globais, com destaque para o aumento das tensões comerciais entre EUA, UE e China, após o anúncio de novas tarifas por parte do governo americano. Nos EUA, o PIB do 1º trimestre teve leve queda (-0,3% anualizado) e a confiança do consumidor recuou, refletindo maior cautela dos agentes econômicos. Apesar disso, dados de inflação seguiram em trajetória de queda, o que pode abrir espaço para cortes de juros pelo Fed. O dólar perdeu valor no mês e os índices acionários americanos oscilaram sem direção definida.

Na Europa, o BCE cortou os juros em 25 bps, enquanto na China os dados de comércio exterior surpreenderam positivamente nas exportações, embora a inflação ainda preocupasse. O petróleo recuou fortemente, fechando a US\$ 61,06/barril (maior queda mensal desde 2021), e o minério de ferro caiu 3,16%, no terceiro mês consecutivo de perdas.

No Brasil, o fluxo de capital foi volátil, com oito pregões consecutivos de entrada de recursos estrangeiros e saldo negativo de R\$ 133,56 milhões em abril, mas ainda positivo em R\$ 10,5 bilhões no ano. A curva de juros fechou em todos os vértices, refletindo melhora nas expectativas para inflação e Selic. O IPCA de março subiu 0,56% (5,48% em 12 meses), ainda acima da meta do BC, mas o Boletim Focus indicou ligeira melhora nas projeções para 2024. A produção industrial e os dados do mercado de trabalho vieram fracos, mas o setor de serviços e a confiança do consumidor mostraram algum fôlego.

O Ibovespa subiu 3,69% no mês e acumula alta de 12,29% em 2024, beneficiado pelo fluxo externo e pela expectativa de corte de juros. O dólar caiu 0,50%, encerrando abril a R\$ 5,68.

Demonstrativo de Resultado

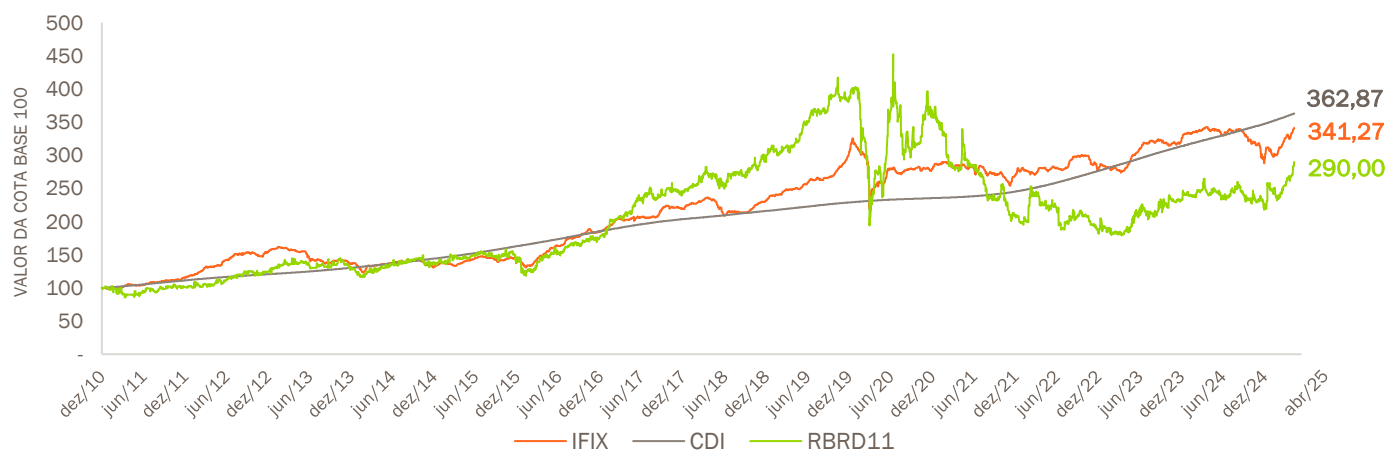
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	abr/25	mar/25	fev/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.060.563	1.060.563	1.060.563	11.152.620	4.242.250
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(31.153)	(31.652)	(54.628)	(571.622)	(167.561)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.029.409	1.028.911	1.005.935	10.580.998	4.074.689
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	49.375	46.846	44.615	451.009	189.912
DESPESA OPERACIONAL	(33.473)	(104.220)	(39.522)	(735.166)	(217.172)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(4.141)	(4.801)	(14.109)	(9.874)
RESULTADO CAIXA	1.045.311	967.396	1.006.226	10.282.733	4.037.555
RESULTADO RETIDO	(119.418)	(41.503)	(80.333)	(671.964)	(333.983)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	925.893	925.893	925.893	9.610.769	3.703.572
RESULTADO POR COTA	0,56	0,52	0,54	5,55	2,18
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,50	0,50	0,50	5,19	2,00
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	88,6%	95,7%	92,0%	93,5%	91,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	64,83	64,76	64,01	64,83	64,83
COTA MERCADO ^[2]	41,05	38,20	35,36	41,05	41,05
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	9,26%	9,26%	9,37%	8,01%	9,26%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	14,62%	15,71%	16,97%	12,64%	14,62%

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	abr/25	mar/25	fev/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	953.341	937.655	1.645.941	262.123.760
Média de volume negociado diariamente	47.667	49.350	82.297	77.323
Número de Cotas Negociadas	24.775	25.608	47.289	3.978.321
Giro (% do total de cotas)	1,34%	1,38%	2,55%	214,84%

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

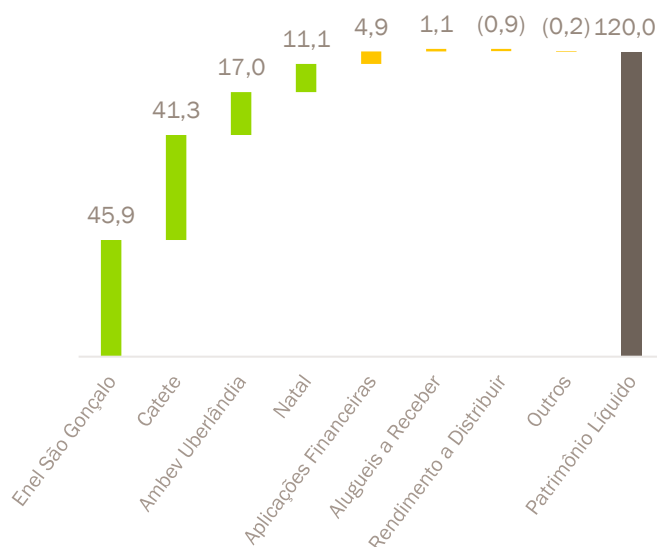


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

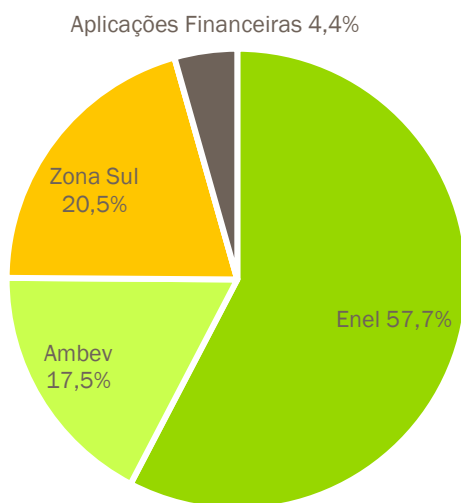
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/abr/25	% Ativos
Ativos	121.310.160	100,0%
Aplicações Financeiras	4.879.310	4,0%
Aluguéis a Receber	1.060.562	0,9%
Imóveis	115.260.000	95,0%
Enel São Gonçalo	45.899.000	37,8%
Catete	41.339.000	34,1%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,0%
Natal	11.053.000	9,1%
Outros	110.288	0,1%
Passivos	1.267.350	1,0%
Rendimentos a distribuir	924.614	0,8%
Outros	342.736	0,3%
Patrimônio Líquido	120.042.810	99,0%

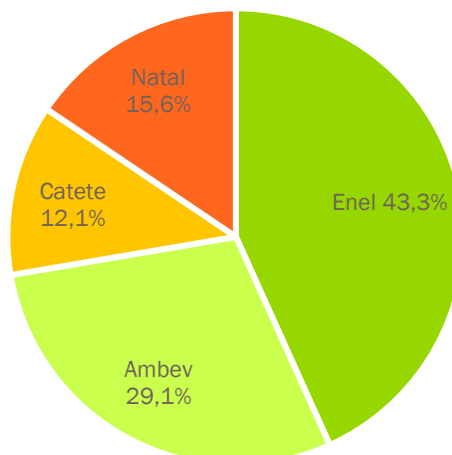


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

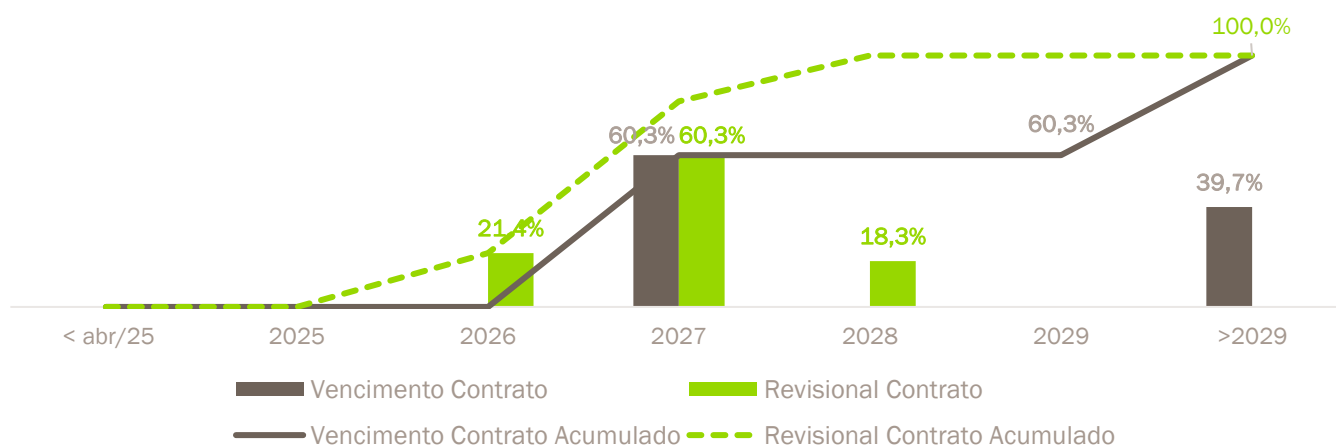


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

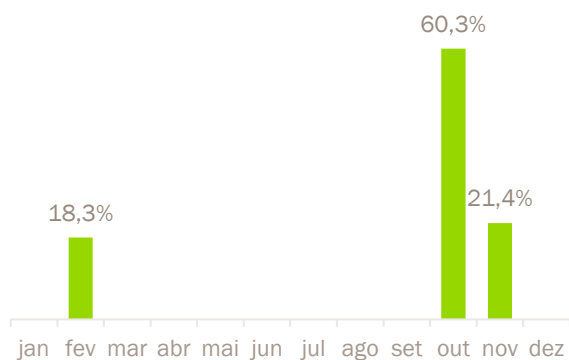


Características Contratos de Locação

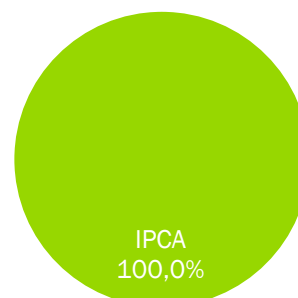
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



Data-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



[Clique aqui para maiores informações](#)



Portfólio

SÃO GONÇALO - ENEL


Localização

 São Gonçalo - RJ [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 45.899 mil


Área Bruta Loc. ABL

 10,2 mil m²

Vencimento contrato

mar/27 - Atípico

2010

Aquisição

2022

4º Aditamento



CATETE – ZONA SUL


Localização

 Rio de Janeiro – RJ [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 41.339 mil


Área Bruta Loc. ABL

 3,4 mil m²

Vencimento contrato

out/33 - Típico

2010

Aquisição

2023

Contrato Típico



UBERLÂNDIA - AMBEV


Localização

 Uberlândia - MG [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 16.969 mil


Área Bruta Loc. ABL

 9,0 mil m²

Vencimento contrato

fev/30 - Típico

2010

Aquisição

2025

6º Aditamento



NATAL – MEGA LOJA


Localização

 Natal - RN [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 11.053 mil


Área Bruta Loc. ABL

 3,7 mil m²

Imóvel Vago

2010

Aquisição

2020

Rescisão Lojas Leader



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 atribuam 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 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.

