

CONSECT
-9.2904

ADIPISG
-8.3749

**JANEIRO
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 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

No mês de janeiro, seguimos monitorando a situação do imóvel do Catete, alugado para a Zona Sul. O locatário permanece adimplente com suas obrigações e ainda não informou data para inauguração da loja.

Em relação ao imóvel de Uberlândia, mantivemos as tratativas para renovação do contrato com a Ambev.

Quanto ao imóvel de Natal, seguimos acompanhando de perto, em parceria com a CBRE, a procura por um novo inquilino para o ativo, localizado em uma região desafiadora do centro da cidade. A Prefeitura de Natal paralisou as obras de urbanização da Rua João Pessoa, sem previsão de conclusão.

Por fim, em relação aos processos judiciais envolvendo a Leader, continuamos acompanhando o caso com o suporte de assessores jurídicos especializados. Informaremos o mercado prontamente caso surjam novos fatos relevantes.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de fevereiro 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 16,23%, com base no fechamento de jan/25 (R\$ 36,97 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +7,47% ao longo do mês de janeiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,3 milhão, representando um giro de 1,83% 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 42,2% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.755/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,07 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em janeiro, os mercados globais reagiram positivamente à posse de Donald Trump, aliviados pelo tom moderado de seu início de mandato, apesar das incertezas relacionadas a tarifas sobre importações, cortes de impostos e endurecimento das regras de imigração. As bolsas americanas avançaram, com o S&P 500 (+2,70%), Dow Jones (+4,70%) e Nasdaq (+1,64%), embora o Nasdaq tenha registrado uma forte perda, com quase US\$ 1 trilhão em valor de mercado devido ao impacto da inteligência artificial da Deepseek, *startup* chinesa, nos últimos pregões.

No Brasil, o Ibovespa teve uma recuperação de 4,86%, destacando-se a valorização do EWZ (ETF do Ibovespa em dólares) com 11,5%. Essa recuperação foi impulsionada pelos ingressos de capital estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 6,8 bilhões, o maior valor desde agosto de 2024, sendo parte deste capital direcionado ao mercado secundário do Ibovespa, especialmente à compra de participação na Vale. O Copom elevou a Selic para 13,25%, com sinalização de nova alta de 1% na próxima reunião. A curva de juros curtos apresentou fechamento, enquanto dados de inflação e atividade econômica ficaram abaixo das expectativas. O IPCA de janeiro acumulou 4,50% em 12 meses, no teto da meta de inflação, e o IPCA de dezembro superou o teto da meta.

Nos EUA, os dados econômicos foram mistos: o *Payroll* superou as expectativas, mas com uma redução no ganho salarial, e o PIB do 4º trimestre cresceu 2,8%, abaixo das previsões. O PCE também superou a meta de 2%, sugerindo pressão inflacionária. O Boletim Focus do Banco Central indicou deterioração das expectativas de inflação para os próximos anos, com a mediana das projeções para 2025 subindo para 5,51%, acima da meta de 4,5%.

A China apresentou crescimento de 5% no PIB de 2024, em linha com as expectativas, e uma melhora nos dados de produção industrial e vendas no varejo. O petróleo teve leve alta, enquanto o minério de ferro registrou queda devido ao feriado de Ano Novo Lunar e tensões comerciais entre os EUA e a China, com receios sobre tarifas no México e no Canadá.

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] | jan/25 | dez/24 | nov/24 | Últimos 12 meses | Semestre Atual |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| RECEITAS IMOBILIÁRIAS | 1.060.563 | 1.060.563 | 855.448 | 10.446.006 | 1.060.563 |
| DESPESAS IMOBILIÁRIAS | (50.128) | (52.494) | (75.964) | (810.973) | (50.128) |
| RESULTADO IMOBILIÁRIO | 1.010.434 | 1.008.069 | 779.484 | 9.635.033 | 1.010.434 |
| RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS | 46.846 | 32.064 | 30.304 | 379.972 | 46.846 |
| DESPESA OPERACIONAL | (39.957) | (38.908) | (39.258) | (836.499) | (39.957) |
| OUTRAS RECEITAS / DESPESAS | (932) | - | (243) | (5.314) | (932) |
| RESULTADO CAIXA | 1.016.392 | 1.001.225 | 770.287 | 9.173.192 | 1.016.392 |
| RESULTADO RETIDO | (90.499) | (19.778) | (66.608) | (377.209) | (90.499) |
| DISTRUIÇÃO ANUNCIADA | 925.893 | 981.447 | 703.679 | 8.795.984 | 925.893 |
| RESULTADO POR COTA | 0,55 | 0,54 | 0,42 | 4,95 | 0,55 |
| RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO | 0,50 | 0,53 | 0,38 | 4,75 | 0,50 |
| % RESULTADO DISTRIBUÍDO | 91,1% | 98,0% | 91,4% | 95,9% | 91,1% |
| COTA PATRIMONIAL ^[2] | 63,97 | 63,93 | 63,47 | 63,97 | 63,97 |
| COTA MERCADO ^[2] | 36,97 | 34,40 | 35,54 | 36,97 | 36,97 |
| DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL | 9,38% | 9,95% | 7,18% | 7,42% | 9,38% |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i> | <i>16,23%</i> | <i>18,49%</i> | <i>12,83%</i> | <i>12,85%</i> | <i>16,23%</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.



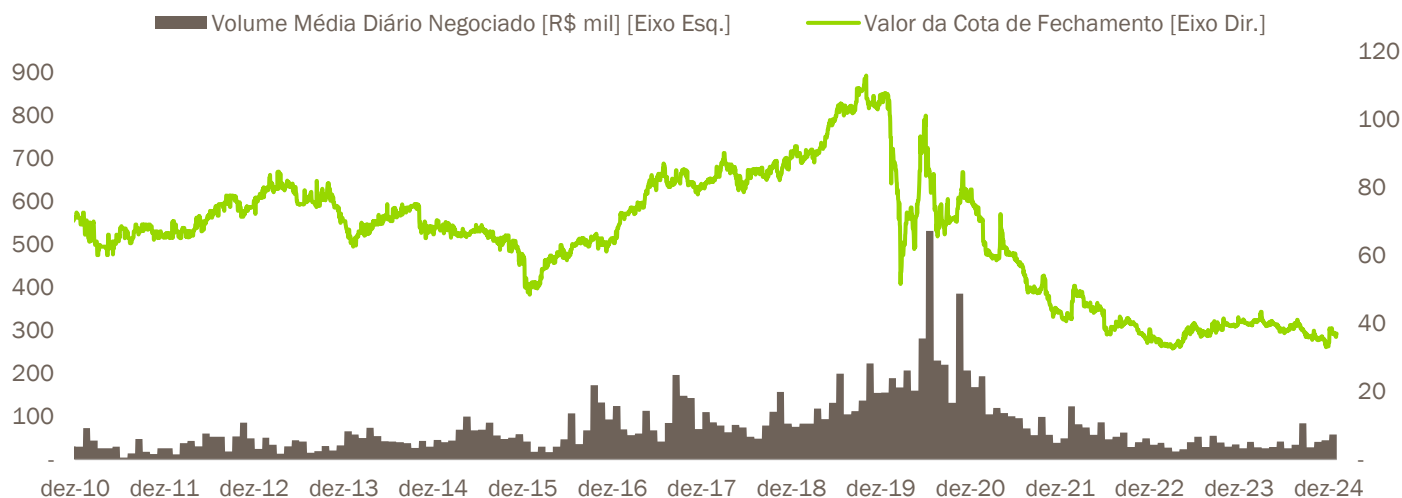
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

| Negociações | jan/25 | dez/24 | nov/24 | Acumulado [1] |
|---------------------------------------|-----------|---------|---------|---------------|
| Volume negociado no mês | 1.274.847 | 850.625 | 776.669 | 258.586.823 |
| Média de volume negociado diariamente | 57.948 | 44.770 | 40.877 | 77.630 |
| Número de Cotas Negociadas | 33.911 | 25.048 | 21.840 | 3.880.649 |
| Giro (% do total de cotas) | 1,83% | 1,35% | 1,18% | 209,56% |

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

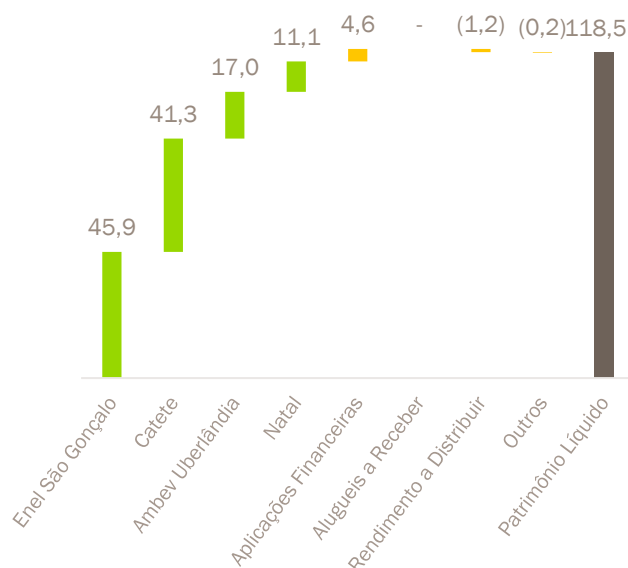


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

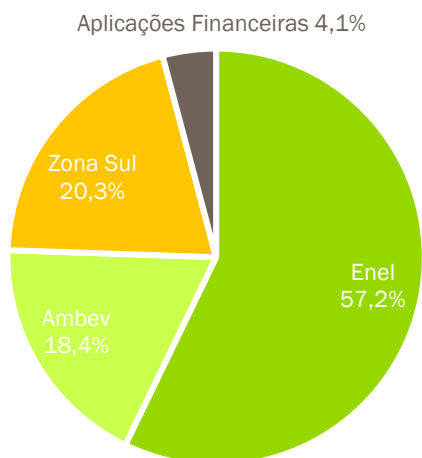
Abaixo a Carteira do Fundo:

| Carteira | 31/jan/25 | % Ativos |
|---------------------------|--------------------|---------------|
| Ativos | 120.003.833 | 100,0% |
| Aplicações Financeiras | 4.605.974 | 3,8% |
| Aluguéis a Receber | - | 0,0% |
| Imóveis | 115.260.000 | 96,0% |
| Enel São Gonçalo | 45.899.000 | 38,2% |
| Catete | 41.339.000 | 34,4% |
| Ambev Uberlândia | 16.969.000 | 14,1% |
| Natal | 11.053.000 | 9,2% |
| Outros | 137.859 | 0,1% |
| Passivos | 1.539.010 | 1,3% |
| Rendimentos a distribuir | 1.155.209 | 1,0% |
| Outros | 383.801 | 0,3% |
| Patrimônio Líquido | 118.464.823 | 98,7% |

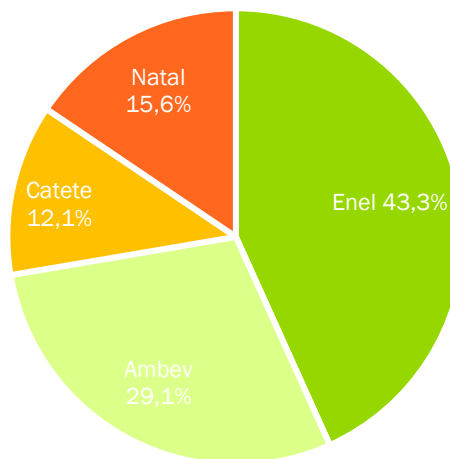


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

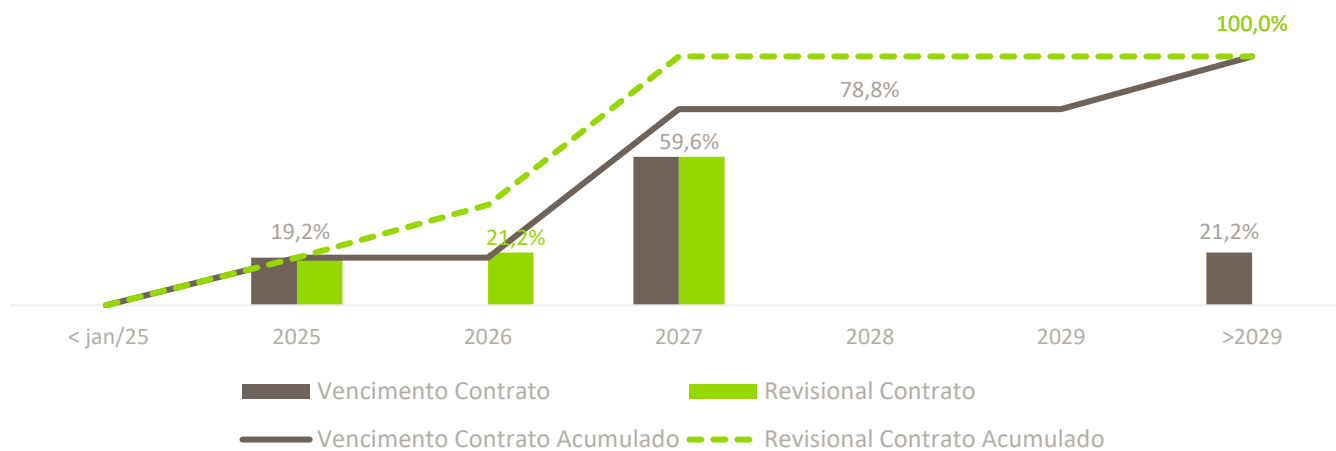


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

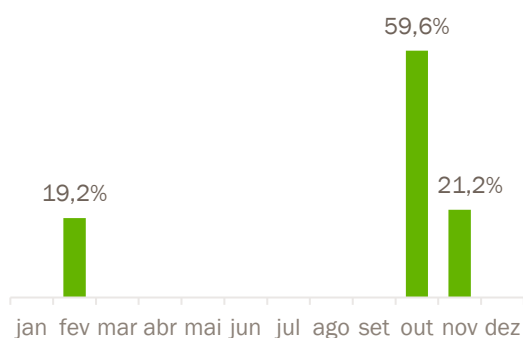


Características Contratos de Locação

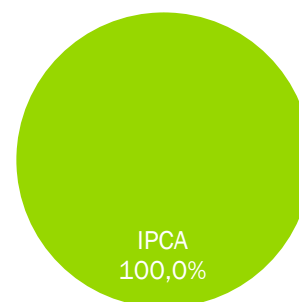
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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.

