

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**FEVEREIRO
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 fevereiro, mantivemos o acompanhamento da situação do imóvel no Catete, alugado para a Zona Sul. O locatário segue adimplente com suas obrigações, mas ainda não há previsão de inauguração da loja.

Em relação ao imóvel de Uberlândia, estamos em negociações avançadas com a Ambev para a renovação do contrato. Assim que houver atualizações relevantes, informaremos o mercado.

Quanto ao imóvel de Natal, seguimos com o acompanhamento, em parceria com a CBRE, para encontrar um novo ocupante. O imóvel segue vago e localizado em uma área 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 monitorando a situação com o apoio de assessores jurídicos especializados. Informaremos o mercado prontamente caso surjam novos fatos relevantes.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de março 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 16,97%, com base no fechamento de fev/25 (R\$ 35,36 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -4,35% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,6 milhão, representando um giro de 2,55% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 65,5 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 44,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.626/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,15 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em fevereiro, o cenário global foi marcado por tensões comerciais e geopolíticas, com destaque para as negociações tarifárias mais brandas de Donald Trump e o encontro entre os presidentes da Ucrânia e dos EUA, que aumentou preocupações com riscos geopolíticos. Apesar da redução no impacto inflacionário esperado, os dados de inflação nos EUA vieram acima do previsto (PCE em 2,5%), elevando os prêmios de risco. Os mercados reagiram com quedas nos principais índices: S&P 500 (-1,43%), Dow Jones (-1,58%) e Nasdaq (-3,97%).

No Brasil, a deterioração dos ativos contrastou com o fluxo positivo de capital estrangeiro na bolsa, que registrou saldo de R\$ 1,8 bilhão no mês e R\$ 8,7 bilhões no ano, impactado negativamente pelo rebalanceamento do MSCI Brazil no último pregão (-R\$ 1 bilhão). A curva de juros doméstica manteve tendência de fechamento ao longo do mês, mas registrou forte abertura no último pregão, após anúncios da reforma ministerial e da liberação do FGTS, elevando preocupações inflacionárias. O IPCA de janeiro avançou 0,16%, acumulando 4,56% em 12 meses, ainda acima da meta do BC. O Boletim Focus indicou revisões altistas para a inflação até 2028, com deterioração das expectativas para a taxa Selic. O Ibovespa recuou 2,64%, encerrando fevereiro aos 122.799 pontos, enquanto o dólar subiu 1,35%, cotado a R\$ 5,92.

Nos mercados internacionais, o Payroll de janeiro veio abaixo do esperado, mas a forte revisão do dado de dezembro e o ganho salarial reforçaram cautela do Fed, que sinalizou inflação em trajetória de convergência. Na Europa, os dados de inflação superaram expectativas, enquanto produção industrial e vendas no varejo ficaram abaixo do esperado. A expectativa para o BCE é de um novo corte de 25 bps, mas incertezas permanecem. Na China, os PMIs vieram fracos, e o feriado do Ano Novo Lunar distorceu indicadores.

No mercado de commodities, o petróleo caiu 4,66% (US\$ 73,18/barril) diante do início de tarifação do México e Canadá e indicações de aumento da produção pela OPEP+ a partir de abril. O minério de ferro recuou 1,94% (US\$ 103,65/ton) em meio a novas tarifas impostas pelos EUA e tensões comerciais envolvendo exportações de aço da China.

Demonstrativo de Resultado

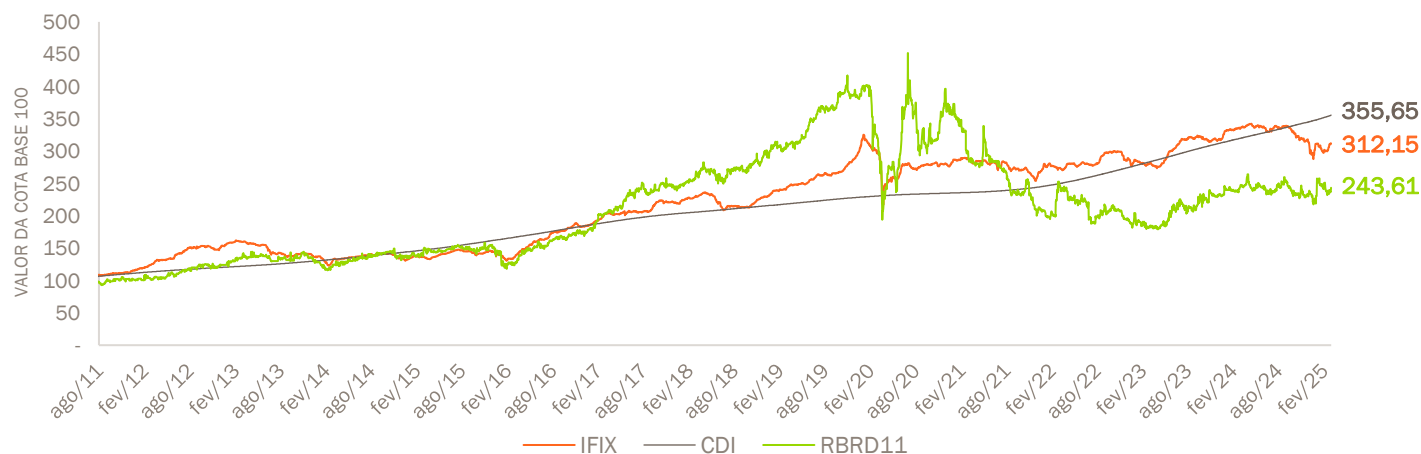
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	fev/25	jan/25	dez/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.060.563	1.060.563	1.060.563	10.687.524	2.121.125
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(54.628)	(50.128)	(52.494)	(611.344)	(104.756)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.005.935	1.010.434	1.008.069	10.076.181	2.016.369
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	39.455	46.846	32.064	404.232	93.692
DESPESA OPERACIONAL	(39.522)	(39.957)	(38.908)	(686.407)	(71.479)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(4.801)	(932)	-	(10.115)	(5.733)
RESULTADO CAIXA	1.008.457	1.016.392	1.001.225	9.783.891	2.024.849
RESULTADO RETIDO	(82.564)	(90.499)	(19.778)	(691.622)	(173.063)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	925.893	925.893	981.447	9.092.269	1.851.786
RESULTADO POR COTA	0,54	0,55	0,54	5,50	1,09
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,50	0,50	0,53	5,25	1,00
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,8%	91,1%	98,0%	95,5%	91,5%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	64,01	63,97	63,93	64,01	64,01
COTA MERCADO ^[2]	35,36	36,97	34,40	35,36	35,36
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	9,37%	9,38%	9,95%	8,20%	9,37%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	16,97%	16,23%	18,49%	14,85%	16,97%

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.



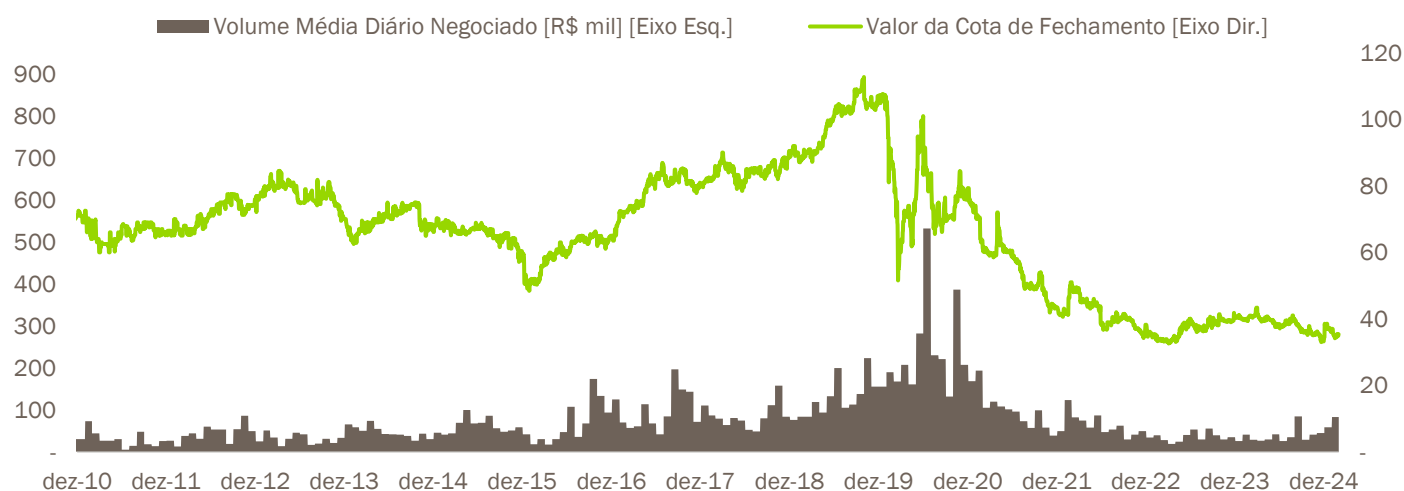
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	fev/25	jan/25	dez/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.645.941	1.274.847	850.625	260.232.765
Média de volume negociado diariamente	82.297	57.948	44.770	77.658
Número de Cotas Negociadas	47.289	33.911	25.048	3.927.938
Giro (% do total de cotas)	2,55%	1,83%	1,35%	212,12%

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

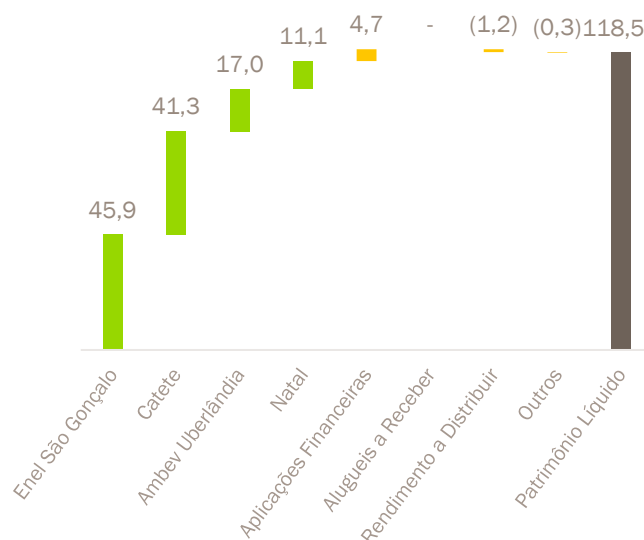


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

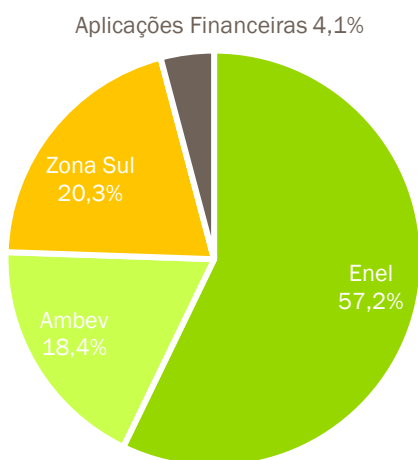
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/fev/25	% Ativos
Ativos	120.100.355	100,0%
Aplicações Financeiras	4.711.635	3,9%
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	128.720	0,1%
Passivos	1.558.736	1,3%
Rendimentos a distribuir	1.155.209	1,0%
Outros	403.527	0,3%
Patrimônio Líquido	118.541.619	98,7%

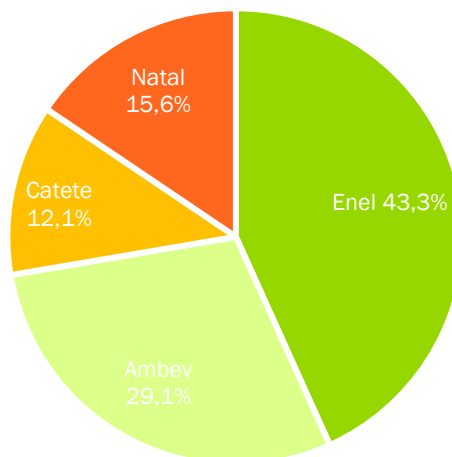


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

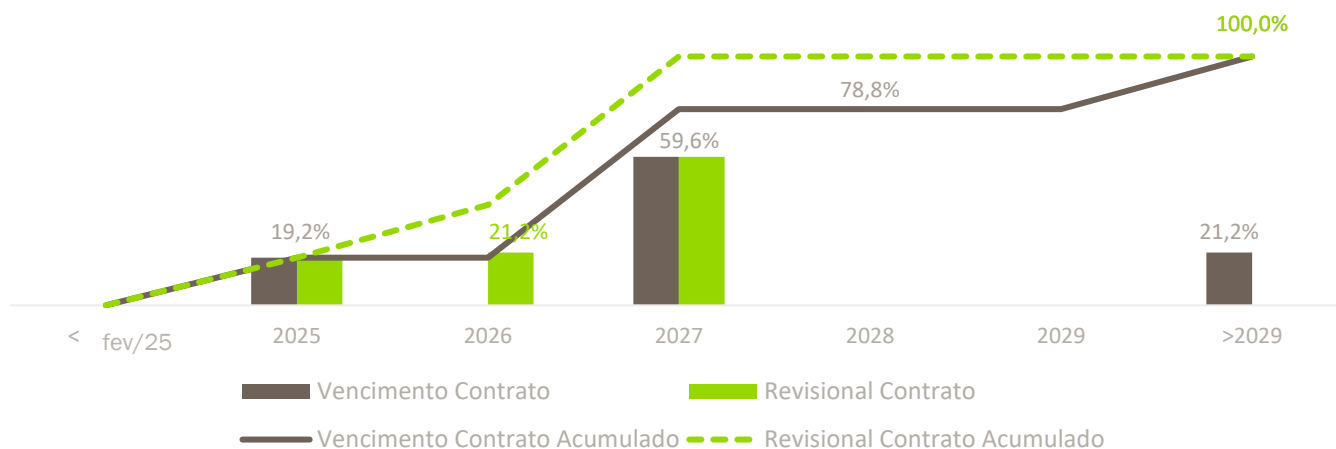


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

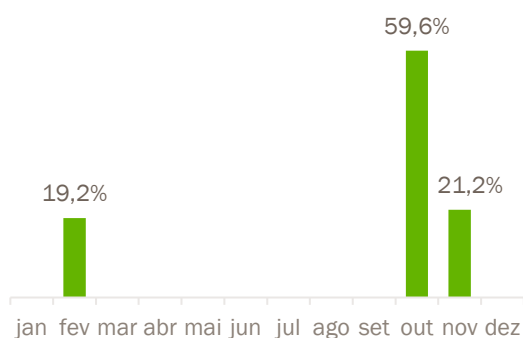


Características Contratos de Locação

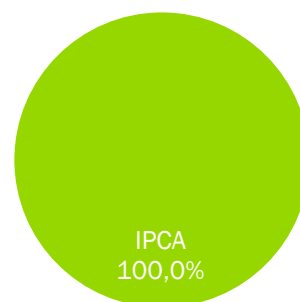
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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.

