

CONSECT
-9.2904

ADIPISGING
-8.3748

**MARÇO
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 Gestor (RB ASSET) 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.

Comentários da Gestora

Panorama Geral

Em março, mantivemos o acompanhamento da situação do imóvel no Catete, atualmente locado para a rede Zona Sul. O locatário seguiu adimplente com suas obrigações contratuais, sem, no entanto, indicar previsão para a inauguração da unidade.

Conforme publicado no Fato Relevante de 27/03/2025 [\[link\]](#), foi celebrado o sexto aditamento ao contrato de locação do imóvel de Uberlândia/MG com a Ambev, estabelecendo a renovação da vigência da locação até fevereiro de 2030, além de ajustes no valor do aluguel e em demais condições contratuais.

Em relação ao imóvel de Natal, permanecemos o acompanhamento junto à CBRE a fim de encontrar um novo ocupante para o ativo, localizado em região desafiadora no centro da cidade. As obras de urbanização da Rua João Pessoa, conduzidas pela Prefeitura de Natal, seguem paralisadas e sem previsão de conclusão.

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

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de abril 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 15,71%, com base no fechamento de mar/25 (R\$ 38,20 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +8,03% ao longo do mês de março. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 0,9 milhão, representando um giro de 1,38% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 70,7 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 41,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.790/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,42 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O cenário internacional em março seguiu pressionado pela intensificação da guerra comercial liderada pelos EUA, elevando temores de estagflação global. Alemanha e China anunciaram pacotes fiscais robustos, influenciando o fluxo de capitais. Nos EUA, indicadores de confiança e de varejo enfraquecidos reforçaram o temor de desaceleração, com quedas expressivas nos índices acionários: S&P 500 (-5,75%), Dow Jones (-4,20%) e Nasdaq (-8,21%), acumulando no ano perdas de -4,59%, -1,28% e -10,42%, respectivamente.

Na China, apesar da queda nas exportações e importações, os PMIs e a produção industrial superaram expectativas. Na Europa, inflação e varejo decepcionaram, enquanto a produção industrial surpreendeu positivamente. O petróleo avançou 2,17% (Brent a US\$ 74,77/barril), enquanto o minério de ferro recuou 2,56% (US\$ 100,99/ton), refletindo tensões geopolíticas.

No Brasil, o mês foi de forte entrada de capital estrangeiro, com saldo de R\$ 3,1 bilhões em março e R\$ 10,6 bilhões no acumulado do ano. O Ibovespa teve alta de 6,08% no mês (e +9,1% em dólares), acumulando +8,29% em 2025. O dólar caiu 3,56%, cotado a R\$ 5,71, com queda acumulada de 7,67% no ano. A curva de juros abriu nos vencimentos curtos e fechou nos médios e longos, com a Selic elevada para 14,25% em decisão de tom mais hawkish.

No campo macroeconômico, dados negativos de PIB e produção industrial contrastaram com números positivos de CAGED, varejo, confiança do consumidor e produção industrial. O IPCA de fevereiro subiu 1,31% (5,06% em 12 meses) e o IPCA-15 de março, apesar de vir abaixo do esperado (0,64%), ainda acumula 5,26% em 12 meses — ambos acima da meta do BC. O Boletim Focus mostrou estabilidade nas projeções do IPCA até 2027, com leve alta em 2028, e manutenção das expectativas para a Selic. Os índices IMA-B 5 e IMA-B subiram 0,55% e 1,84%, respectivamente.

Demonstrativo de Resultado

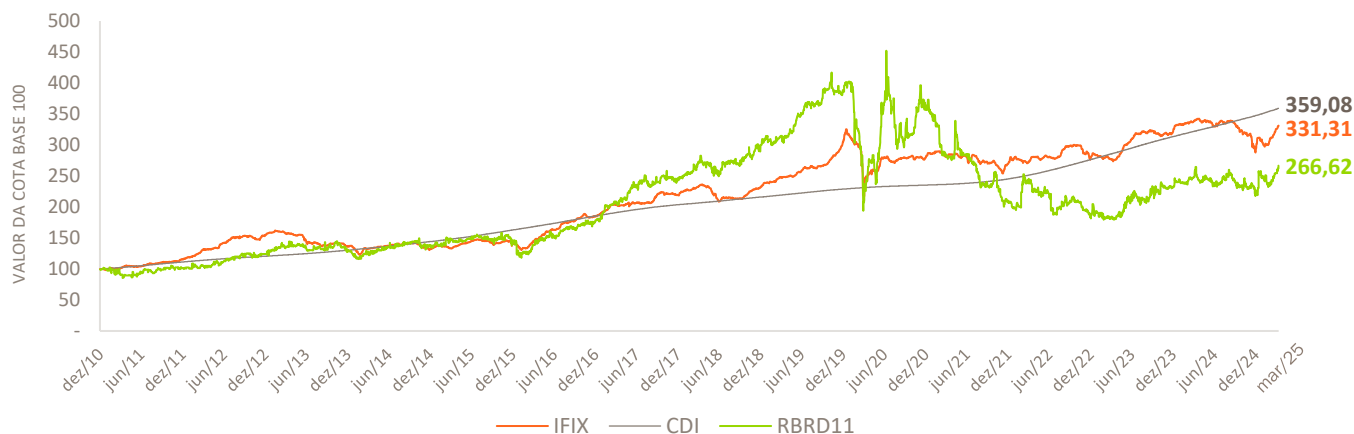
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	mar/25	fev/25	jan/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.060.563	1.060.563	1.060.563	10.920.072	3.181.688
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(31.652)	(54.628)	(50.128)	(592.514)	(136.408)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.028.911	1.005.935	1.010.434	10.327.558	3.045.280
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	46.846	46.846	46.846	427.292	140.537
DESPESA OPERACIONAL	(104.220)	(39.522)	(39.957)	(752.305)	(183.699)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(4.141)	(4.801)	(932)	(14.109)	(9.874)
RESULTADO CAIXA	967.396	1.008.457	1.016.392	9.988.436	2.992.244
RESULTADO RETIDO	(41.503)	(82.564)	(90.499)	(599.881)	(214.565)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	925.893	925.893	925.893	9.388.555	2.777.679
RESULTADO POR COTA	0,52	0,54	0,55	5,39	1,62
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,50	0,50	0,50	5,07	1,50
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,7%	91,8%	91,1%	94,0%	92,8%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	64,76	64,01	63,97	64,76	64,76
COTA MERCADO ^[2]	38,20	35,36	36,97	38,20	38,20
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	9,26%	9,37%	9,38%	7,83%	9,26%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	15,71%	16,97%	16,23%	13,27%	15,71%

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.



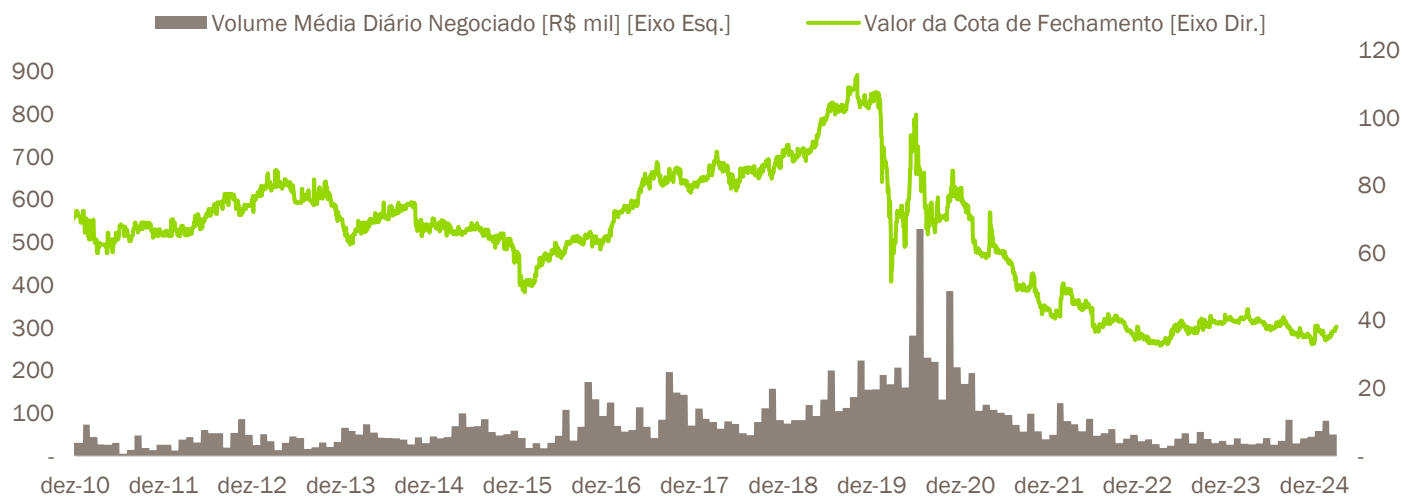
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	mar/25	fev/25	jan/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	937.655	1.645.941	1.274.847	261.170.419
Média de volume negociado diariamente	49.350	82.297	57.948	77.499
Número de Cotas Negociadas	25.608	47.289	33.911	3.953.546
Giro (% do total de cotas)	1,38%	2,55%	1,83%	213,50%

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

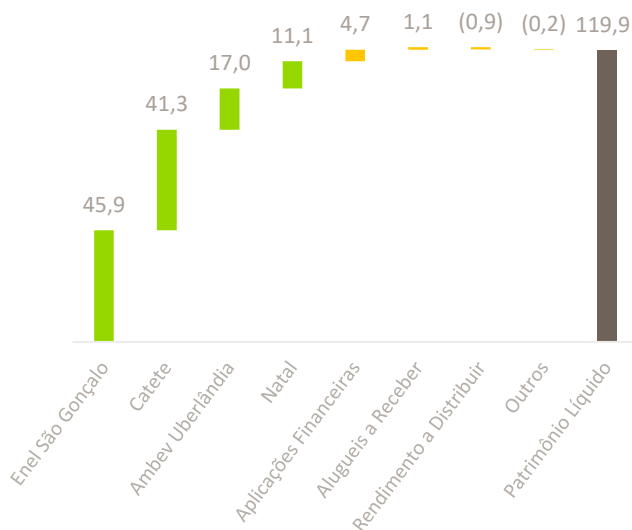


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

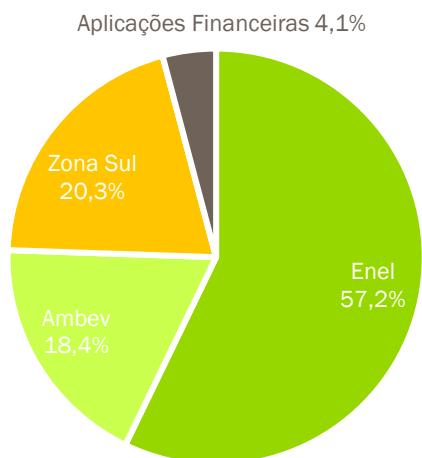
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/mar/25	% Ativos
Ativos	121.188.594	100,0%
Aplicações Financeiras	4.748.612	3,9%
Aluguéis a Receber	1.060.562	0,9%
Imóveis	115.260.000	95,1%
Enel São Gonçalo	45.899.000	37,9%
Catete	41.339.000	34,1%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,0%
Natal	11.053.000	9,1%
Outros	119.421	0,1%
Passivos	1.263.615	1,0%
Rendimentos a distribuir	923.602	0,8%
Outros	340.013	0,3%
Patrimônio Líquido	119.924.980	99,0%

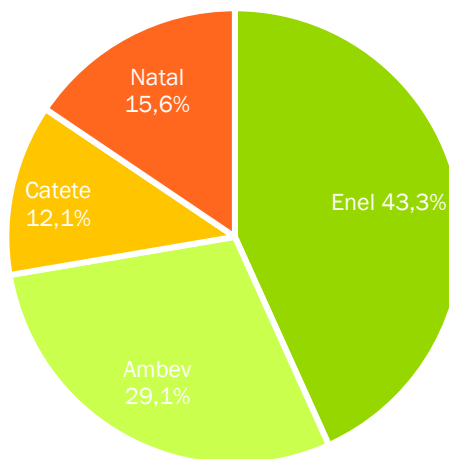


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

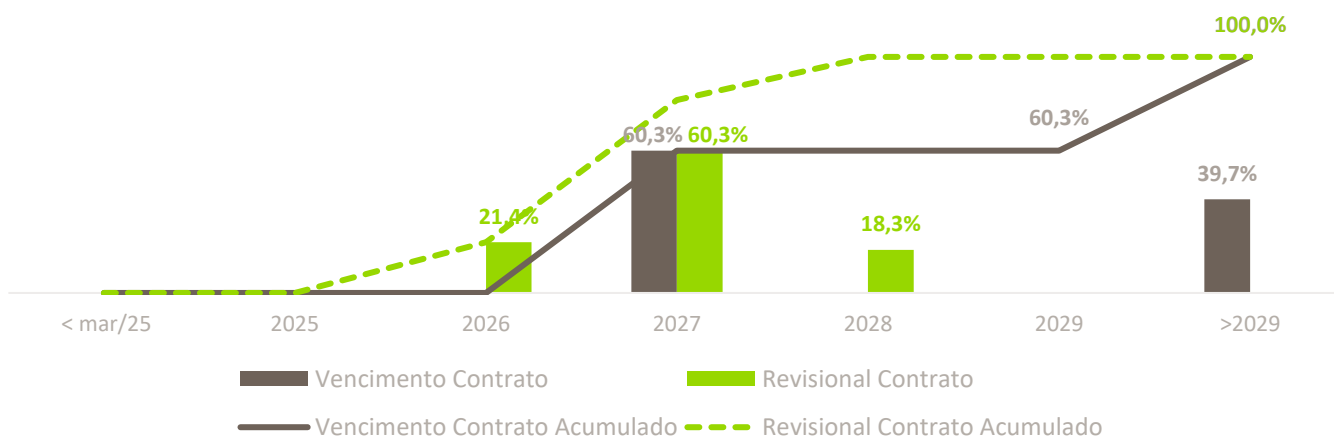


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

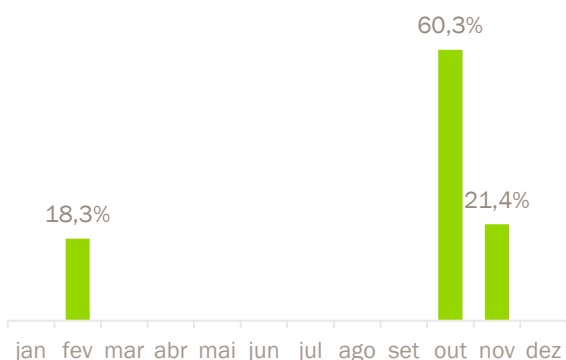


Características Contratos de Locação

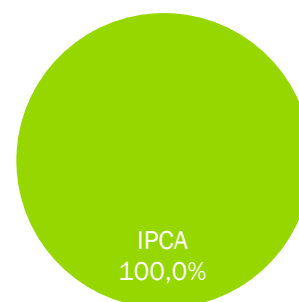
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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 - MEGA LOJA



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 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 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.

