



**JULHO
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 - RESPONSABILIDADE LIMITADA
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 - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA ("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 julho, tiveram início as obras no ativo localizado no bairro do Catete, no Rio de Janeiro, atualmente locado à rede Zona Sul. O locatário permanece adimplente com todas as obrigações contratuais, e a previsão de inauguração da nova operação no local é dezembro de 2025.

Com relação ao imóvel situado em Natal (RN), seguimos em tratativas com a consultoria CBRE na busca por uma nova ocupação para o ativo, que se encontra em região central da cidade, marcada por desafios de absorção. As obras de revitalização da Rua João Pessoa, conduzidas pela Prefeitura de Natal, seguem paralisadas, sem sinalização concreta quanto à sua retomada.

Por fim, seguimos monitorando de perto os desdobramentos dos processos judiciais envolvendo a empresa Leader, contando com o suporte de assessoria jurídica especializada. Reforçamos que qualquer evento considerado relevante será prontamente comunicado ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de agosto 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 14,81%, com base no fechamento de jul/25 (R\$ 40,50 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,22% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,2 milhão, representando um giro de 1,64% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 75,0 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 37,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.960/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,64 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Julho foi marcado pela manutenção das taxas de juros pelo Fed e pelo Copom, conforme esperado. Nos EUA, o PIB do 2º trimestre surpreendeu positivamente e, junto aos bons resultados corporativos, sustentou novos recordes em Wall Street, com ganhos de 2,17% no S&P 500, 3,70% no Nasdaq e 0,83% no Dow Jones.

No Brasil, a bolsa registrou saída líquida de R\$ 6,3 bilhões, maior desde abril de 2024, embora o saldo do ano siga positivo em R\$ 20 bilhões. O movimento refletiu tensões político-institucionais, novas tarifas dos EUA e maior percepção de risco fiscal. Dados de indústria, varejo e contas públicas vieram fracos, enquanto serviços, confiança do consumidor e desemprego mostraram resiliência. A inflação permanece acima da meta, com IPCA em 5,35% e IPCA-15 em 5,30% em 12 meses, exigindo carta pública do BC e adiando expectativas de corte de juros para 2026.

O Ibovespa caiu 4,17%, aos 133.071 pontos, e o dólar subiu 3,08%, a R\$ 5,60. No exterior, *payroll* fraco nos EUA reforçou apostas em cortes de juros ainda este ano, enquanto Europa mostrou dados melhores que o esperado, a China seguiu fraca, apesar de PIB acima de 5%. Entre *commodities*, o petróleo avançou 6,8% e o minério de ferro 5,8%.

Demonstrativo de Resultado

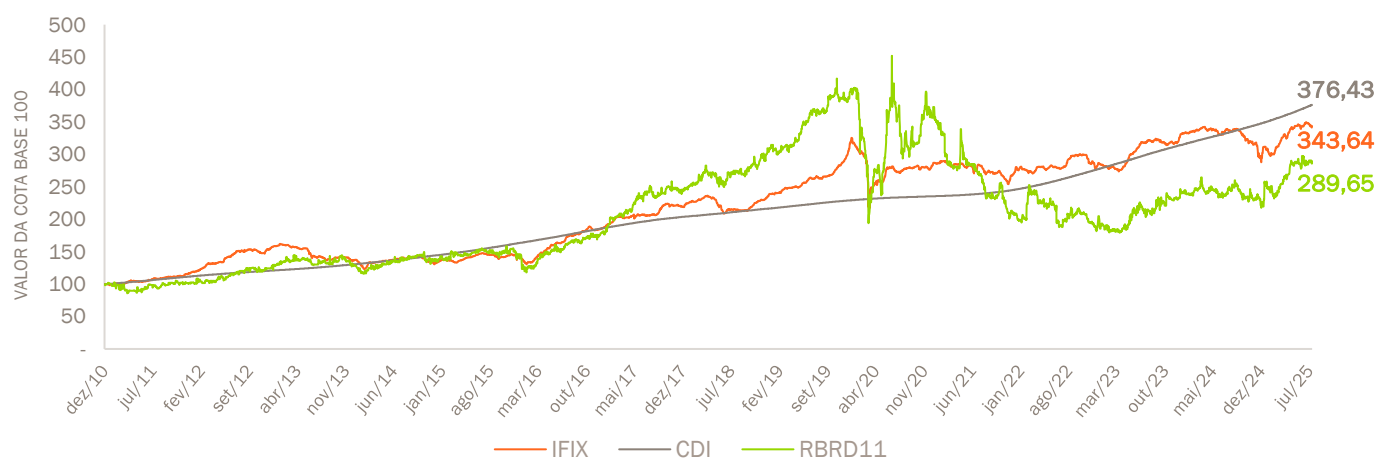
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jul/25	jun/25	mai/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.053.655	1.053.655	1.024.494	10.972.366	1.053.655
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(31.153)	(34.153)	(34.540)	(490.988)	(31.153)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.022.501	1.019.501	989.954	10.481.378	1.022.501
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	47.927	41.646	19.741	449.310	47.927
DESPESA OPERACIONAL	(34.107)	(39.865)	(51.313)	(486.461)	(34.107)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	(2.322)	(13.063)	-
RESULTADO CAIXA	1.036.320	1.021.283	956.059	10.431.164	1.036.320
RESULTADO RETIDO	(110.427)	52.753	(30.166)	(709.287)	(110.427)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	925.893	1.074.036	925.893	9.721.877	925.893
RESULTADO POR COTA	0,56	0,55	0,52	5,94	0,56
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,50	0,58	0,50	5,63	0,50
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	89,3%	105,2%	96,8%	94,7%	89,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	64,89	64,84	64,87	64,89	64,89
COTA MERCADO ^[2]	40,50	41,00	41,48	40,50	40,50
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	9,25%	10,73%	9,25%	8,68%	9,25%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	14,81%	16,98%	14,46%	13,90%	14,81%

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.



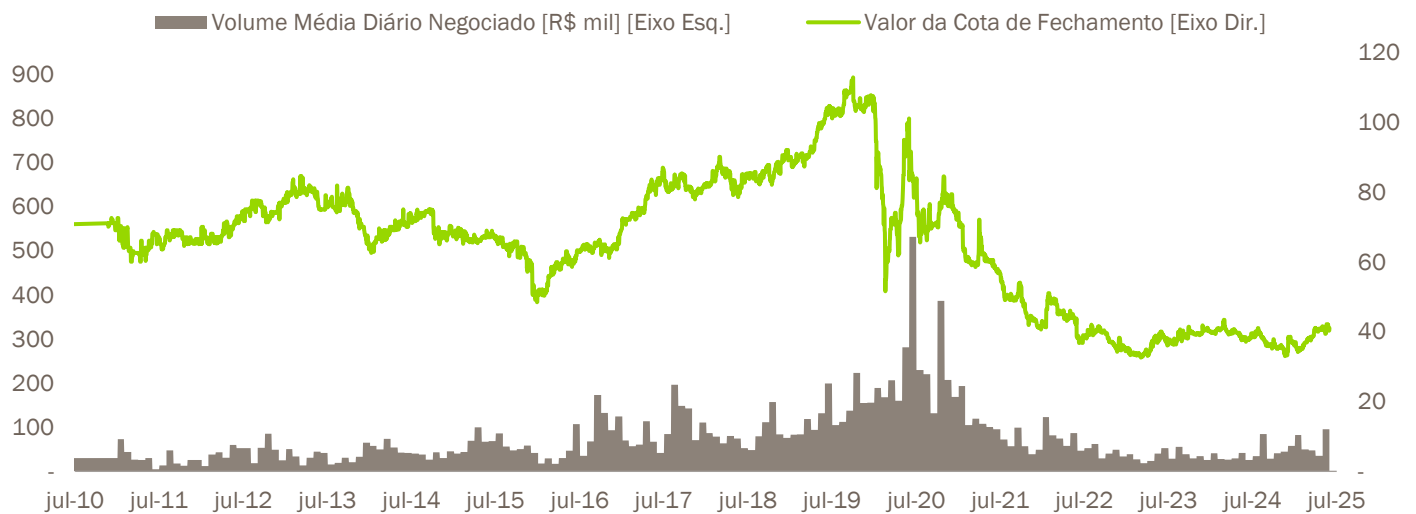
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jul/25	jun/25	mai/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.231.894	1.912.755	740.489	266.008.898
Média de volume negociado diariamente	53.561	95.638	35.261	77.015
Número de Cotas Negociadas	30.365	47.249	18.243	4.074.178
Giro (% do total de cotas)	1,64%	2,55%	0,99%	220,01%

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

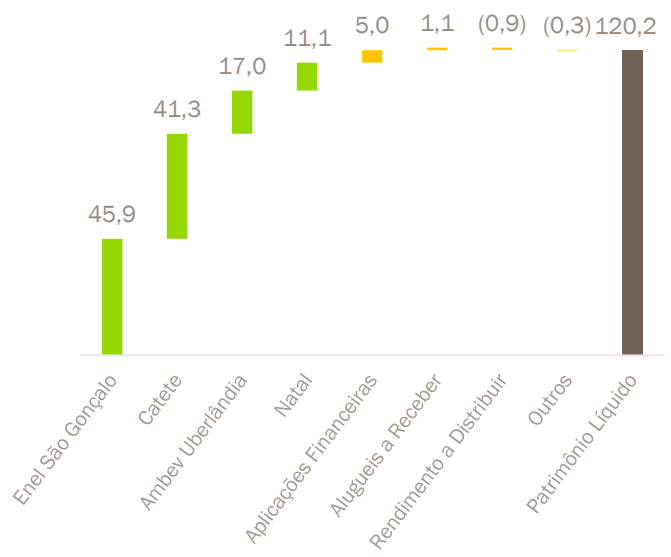


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

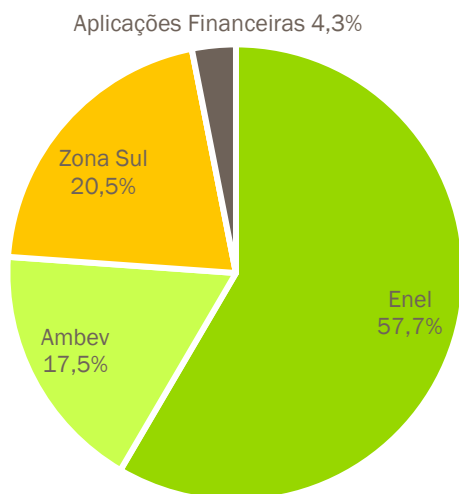
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/jul/25	% Ativos
Ativos	121.457.009	100,0%
Aplicações Financeiras	4.993.595	4,1%
Aluguéis a Receber	1.110.446	0,9%
Imóveis	115.260.000	94,9%
Enel São Gonçalo	45.899.000	37,8%
Catete	41.339.000	34,0%
Ambev Uberlândia	16.969.000	14,0%
Natal	11.053.000	9,1%
Outros	92.968	0,1%
Passivos	1.295.057	1,1%
Rendimentos a distribuir	925.121	0,8%
Outros	369.936	0,3%
Patrimônio Líquido	120.161.952	98,9%

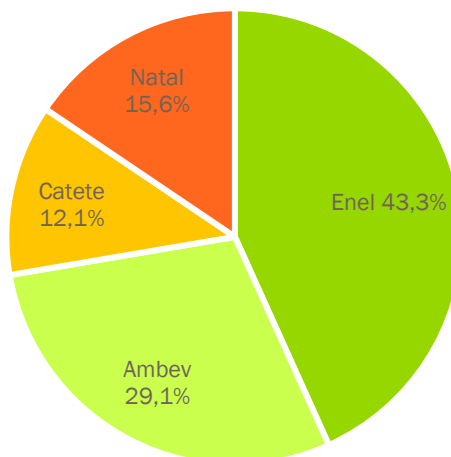


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

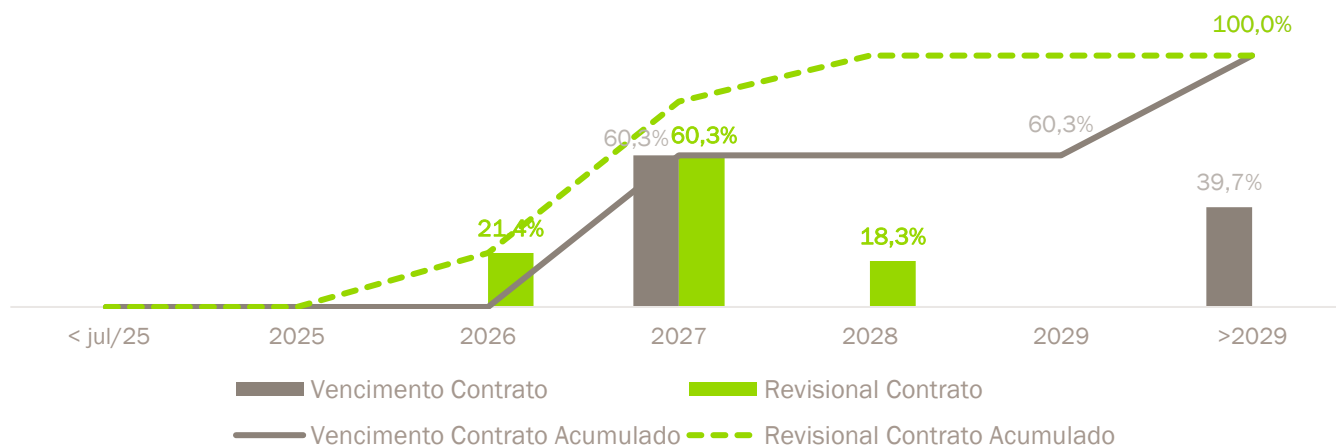


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

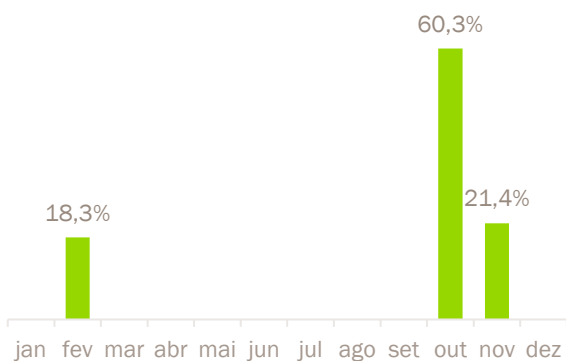


Características Contratos de Locação

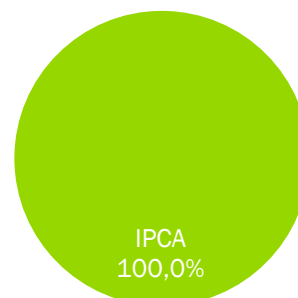
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



Data-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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 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.

