

**JUNHO
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 junho, seguimos monitorando a situação do imóvel localizado no bairro do Catete, atualmente alugado para a rede Zona Sul. O locatário permanece em dia com todas as obrigações previstas em contrato, contudo, ainda não apresentou uma estimativa para a abertura da nova unidade.

Com relação ao imóvel situado em Natal, permanecemos em tratativas com a CBRE na busca por um novo inquilino para o ativo, que se encontra em uma área central da cidade marcada por desafios de ocupação. As obras de requalificação da Rua João Pessoa, de responsabilidade da Prefeitura de Natal, continuam interrompidas e sem prazo definido para retomada.

Por fim, no que se refere aos processos judiciais envolvendo a empresa Leader, seguimos acompanhando sua evolução com o suporte de assessores jurídicos especializados. Qualquer fato relevante será oportunamente divulgado ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de julho 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 14,63%, com base no fechamento de jun/25 (R\$ 41,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de -1,16% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,9 milhão, representando um giro de 2,55% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 75,9 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 36,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.003/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,60 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho foi positivo para os mercados globais, com novos recordes nos principais índices acionários dos EUA, impulsionados por ganhos expressivos nas empresas de tecnologia, como Nvidia e Oracle, e pela expectativa de queda da inflação. A Nvidia se aproxima de US\$ 4 trilhões em valor de mercado, superando o valor total das bolsas do Canadá e México juntos. Apesar da inflação ainda elevada, o mercado projeta início da flexibilização monetária apenas a partir de 2026. O S&P 500 e o Nasdaq subiram mais de 5%, enquanto o Dow Jones recuperou as perdas do ano.

No Brasil, o forte fluxo de capital estrangeiro beneficiou os ativos locais, com entrada líquida de R\$ 5,4 bilhões na bolsa e valorização de 1,33% do Ibovespa. O dólar caiu 4,98%, fechando o mês a R\$ 5,43, menor patamar desde setembro de 2024, em linha com a queda global do dólar. A curva de juros real teve abertura nos vértices curtos e fechamento nos longos; os índices IMA-B 5 e IMA-B subiram 0,45% e 1,30%, respectivamente.

O cenário político foi marcado por foco em medidas arrecadatórias, com o governo deixando os cortes de gastos em segundo plano e buscando reforçar sua base para as eleições de 2026, o que trouxe volatilidade à curva de juros e aumentou a preocupação com a questão fiscal. O Copom elevou a Selic para 15,00% e sinalizou manutenção do patamar por período prolongado, especialmente se o processo de desinflação for mais lento que o esperado.

A inflação segue pressionada: o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 5,32%, acima da meta do BC. O Focus projeta IPCA de 5,42% para 2025, mantendo as projeções para 2026 (4,50%) e 2027 (4,00%), com leve melhora para 2028 (3,83%). A atividade econômica apresentou sinais mistos, com dados fracos de produção industrial e mercado de trabalho, mas com indicadores positivos de varejo e desemprego.

Nos EUA, os dados econômicos sugerem desaceleração gradual, sem indicar recessão, sustentando o cenário de pouso suave. Na Europa, o BCE cortou juros novamente, considerando a inflação abaixo da meta e os juros em nível neutro. Já na China, os dados seguem fracos, com quedas nas exportações, importações e produção industrial, ainda que as vendas no varejo tenham surpreendido positivamente.

Demonstrativo de Resultado

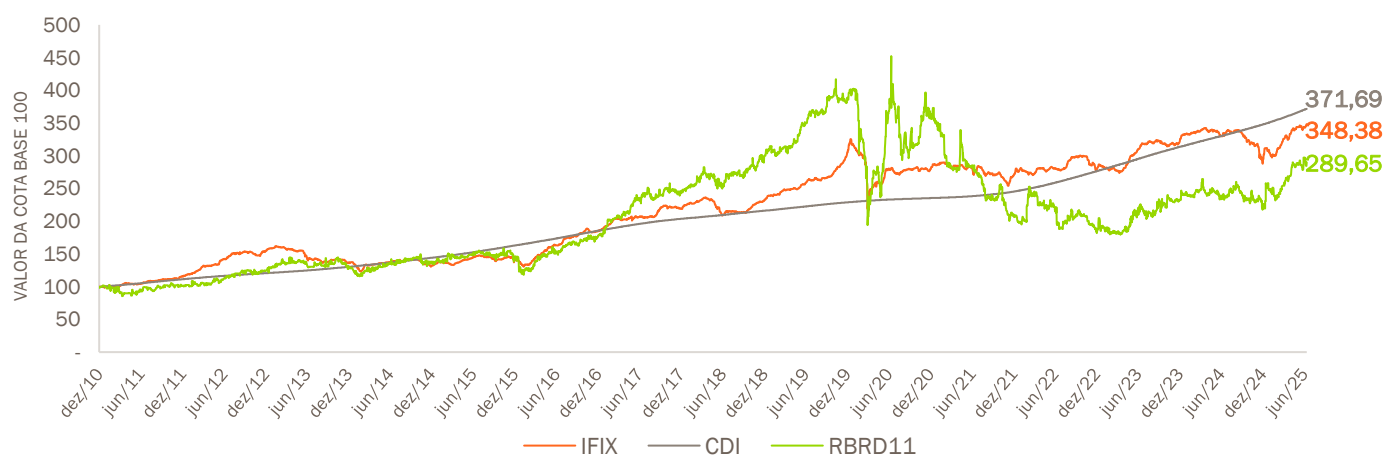
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jun/25	mai/25	abr/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.053.655	1.024.494	1.060.563	11.574.740	6.320.399
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(34.153)	(34.540)	(31.153)	(570.479)	(236.255)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.019.501	989.954	1.029.409	11.004.261	6.084.144
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	34.362	19.741	49.375	450.567	237.659
DESPESA OPERACIONAL	(39.865)	(51.313)	(33.473)	(721.553)	(308.350)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(2.322)	-	(15.444)	(12.196)
RESULTADO CAIXA	1.013.998	956.059	1.045.311	10.717.831	6.001.258
RESULTADO RETIDO	60.037	(30.166)	(119.418)	(514.490)	(297.757)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.074.036	925.893	925.893	10.203.341	5.703.501
RESULTADO POR COTA	0,55	0,52	0,56	5,79	3,24
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,58	0,50	0,50	5,51	3,08
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	105,9%	96,8%	88,6%	95,2%	95,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	64,84	64,87	64,83	64,84	64,84
COTA MERCADO ^[2]	41,00	41,48	41,05	41,00	41,00
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	10,73%	9,25%	9,26%	8,50%	9,50%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	16,98%	14,46%	14,62%	13,44%	15,02%

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.



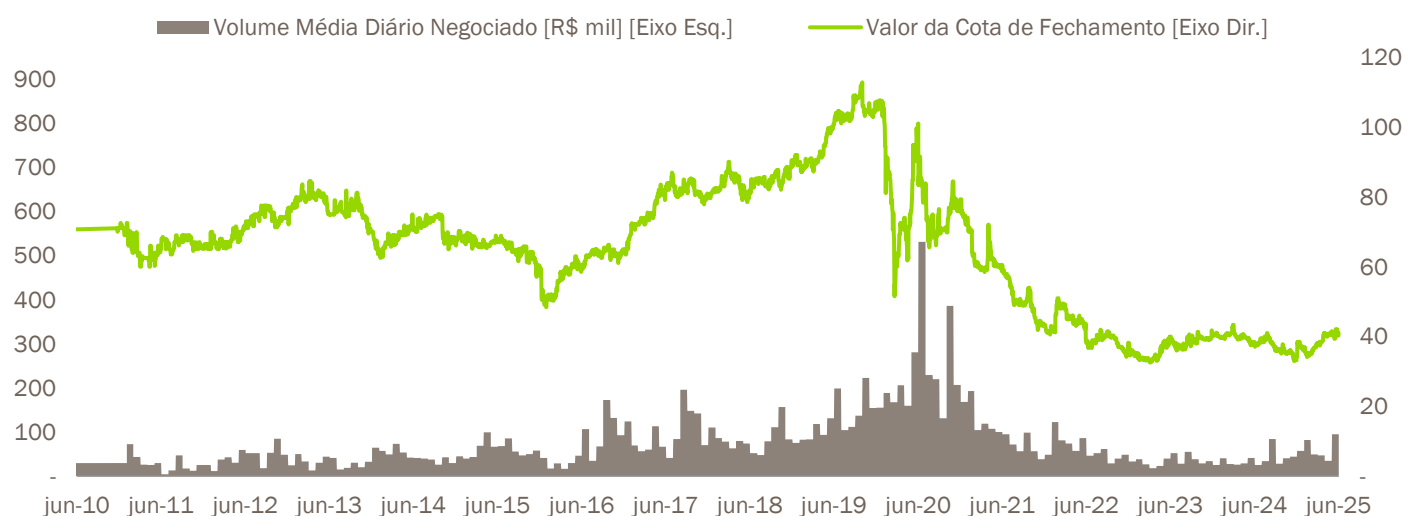
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jun/25	mai/25	abr/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.912.755	740.489	953.341	264.777.004
Média de volume negociado diariamente	95.638	35.261	47.667	77.172
Número de Cotas Negociadas	47.249	18.243	24.775	4.043.813
Giro (% do total de cotas)	2,55%	0,99%	1,34%	218,37%

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

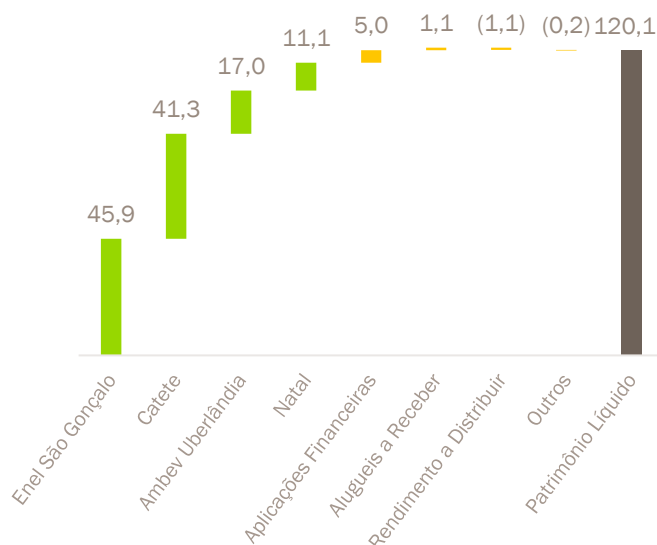


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

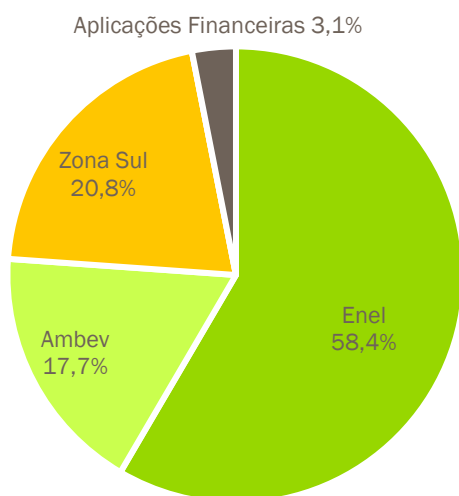
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/jun/25	% Ativos
Ativos	121.493.435	100,0%
Aplicações Financeiras	5.022.853	4,1%
Aluguéis a Receber	1.103.538	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	107.044	0,1%
Passivos	1.421.535	1,2%
Rendimentos a distribuir	1.072.740	0,9%
Outros	348.794	0,3%
Patrimônio Líquido	120.071.900	98,8%

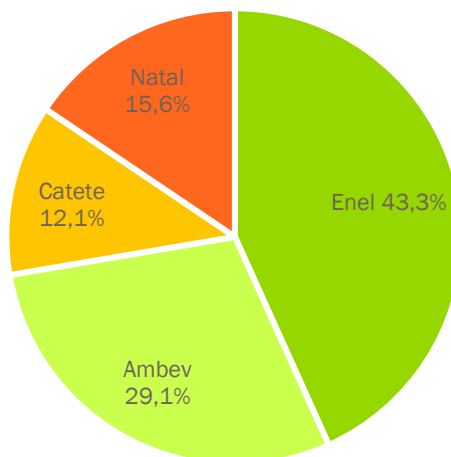


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

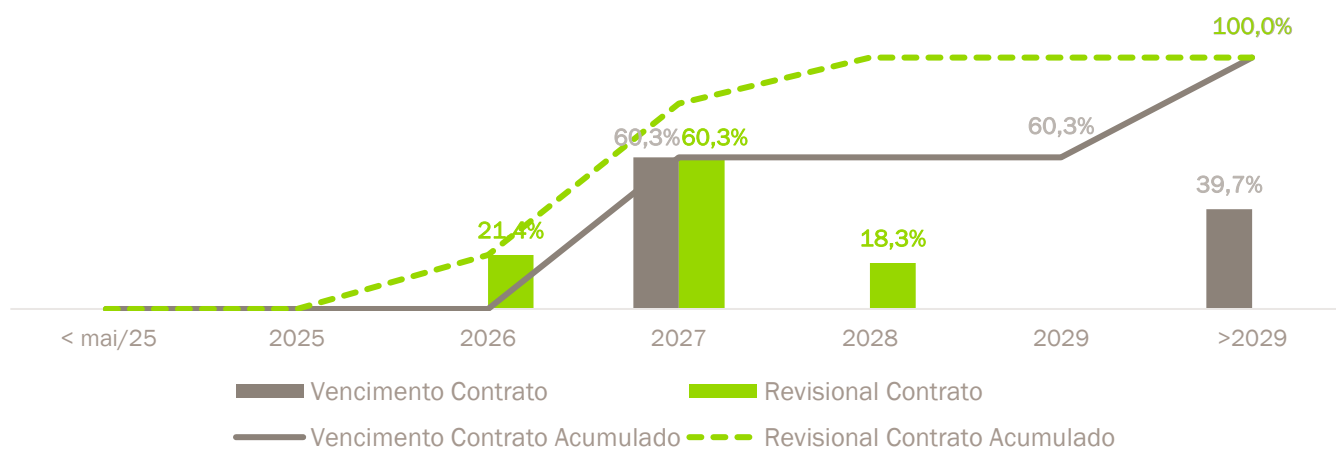


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

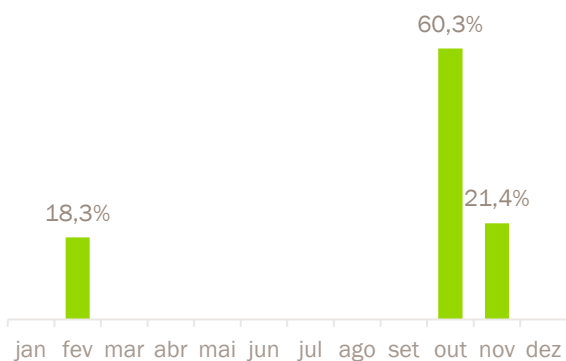


Características Contratos de Locação

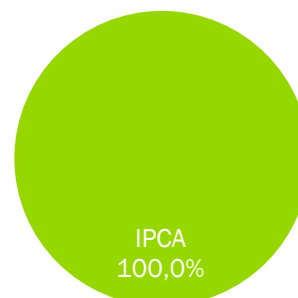
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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

Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no 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.

