

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**OUTUBRO
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 ASSET 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

No mês de outubro, avançaram as obras do ativo localizado no bairro do Catete, no Rio de Janeiro, atualmente locado à rede Zona Sul. O inquilino segue adimplente com todas as obrigações contratuais, e a nova previsão de abertura da operação foi atualizada para janeiro de 2026.

No imóvel de Natal (RN), permanecemos em negociação com a consultoria CBRE para a prospecção de um novo ocupante para o ativo, localizado em uma região central que ainda apresenta desafios de absorção. As obras de revitalização da Rua João Pessoa, conduzidas pela Prefeitura, seguem paralisadas, sem previsão clara de retomada.

Por fim, seguimos acompanhando de perto os processos judiciais envolvendo a empresa Leader, com apoio de equipe jurídica especializada, e reforçamos que qualquer informação relevante será prontamente divulgada ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de novembro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,02 milhão, ou R\$ 0,55 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 16,34%, com base no fechamento de out/25 (R\$ 40,40 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,65% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,3 milhão, representando um giro de 1,80% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 74,8 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 37,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.942/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,79 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de outubro foi marcado por mais um corte de 25bps pelo Fed, em decisão não unânime, além da aproximação entre EUA e China após o encontro entre Trump e Xi Jinping. O prolongamento do shutdown — agora o mais longo da história e com impacto na divulgação de indicadores — reduziu a visibilidade sobre a economia americana, mas o mercado manteve bom humor com a divulgação dos resultados corporativos, que levaram as bolsas dos EUA a renovarem máximas históricas.

No Brasil, houve saída líquida de R\$ 1,2 bilhão na B3, embora o saldo anual permaneça positivo. A temporada de resultados, o ambiente externo favorável e a queda da curva de juros doméstica sustentaram o Ibovespa em nova máxima. Do lado macro, varejo, confiança, inflação e CAGED surpreenderam positivamente, enquanto indústria, serviços, IBC-Br e desemprego vieram mais fracos. A inflação novamente rodou abaixo do esperado, levando a revisões baixistas no Focus.

Entre as commodities, o petróleo recuou e o minério de ferro avançou. O dólar encerrou o mês em alta de 1,08%, a R\$ 5,38. No Brasil, o foco se volta para o Copom: apesar da ampla expectativa de manutenção da Selic, o mercado busca sinalização sobre o início do ciclo de cortes, em meio à combinação de inflação mais benigna e maior incerteza fiscal após a caducidade da MP 1.303.

Demonstrativo de Resultado

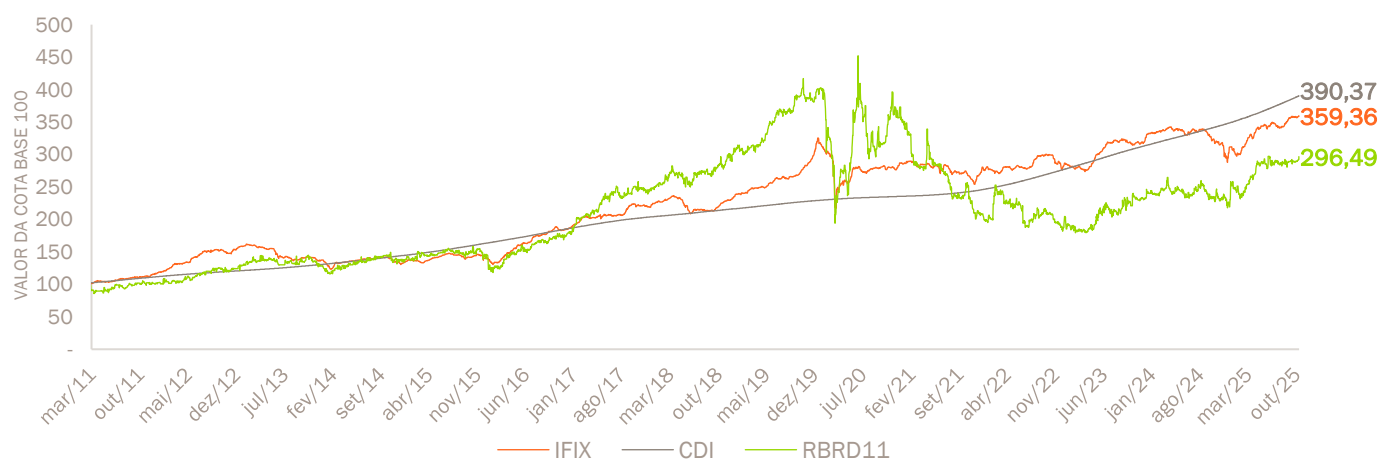
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	out/25	set/25	ago/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.120.087	1.053.655	1.053.655	11.662.013	4.281.051
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(40.417)	(2.502)	(21.459)	(435.751)	(85.837)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.079.670	1.051.153	1.032.196	11.226.262	4.195.214
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	51.433	44.852	44.119	467.515	190.507
DESPESA OPERACIONAL	(36.917)	(35.149)	(37.996)	(491.426)	(144.169)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	(1.143)	(7.005)	(20.344)	(8.148)
RESULTADO CAIXA	1.094.186	1.059.713	1.031.313	11.182.006	4.233.405
RESULTADO RETIDO	(75.704)	(133.820)	(105.420)	(700.897)	(437.244)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.018.482	925.893	925.893	10.481.109	3.796.161
RESULTADO POR COTA	0,59	0,57	0,56	6,45	2,29
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,55	0,50	0,50	6,04	2,05
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	93,1%	87,4%	89,8%	93,6%	89,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	65,02	65,01	64,94	65,02	65,02
COTA MERCADO ^[2]	40,40	40,14	40,38	40,40	40,40
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	10,15%	9,23%	9,24%	9,29%	9,46%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	16,34%	14,95%	14,86%	14,95%	15,22%

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.



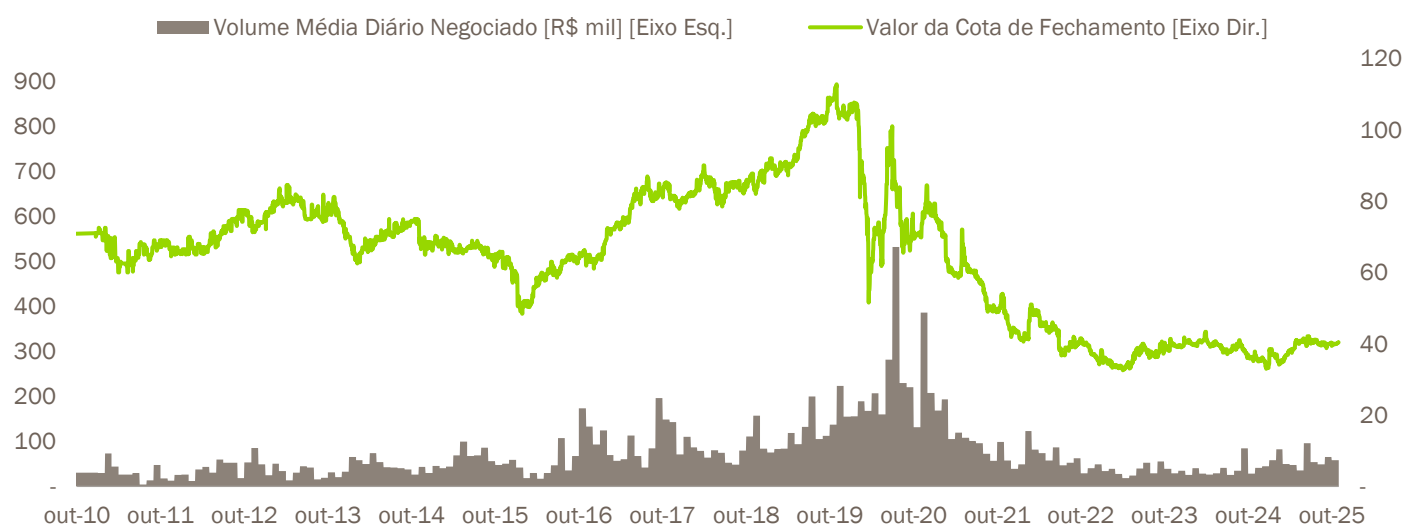
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	out/25	set/25	ago/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.331.981	1.432.771	1.024.390	269.798.039
Média de volume negociado diariamente	57.912	65.126	48.780	76.647
Número de Cotas Negociadas	33.327	36.265	25.703	4.169.473
Giro (% do total de cotas)	1,80%	1,96%	1,39%	225,16%

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

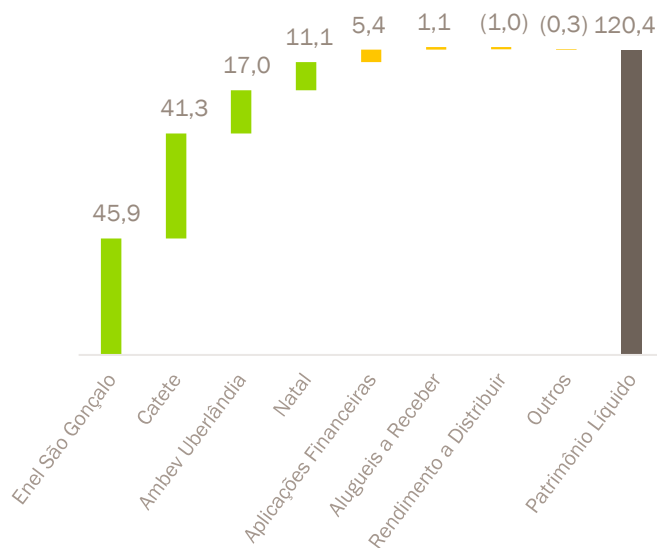


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

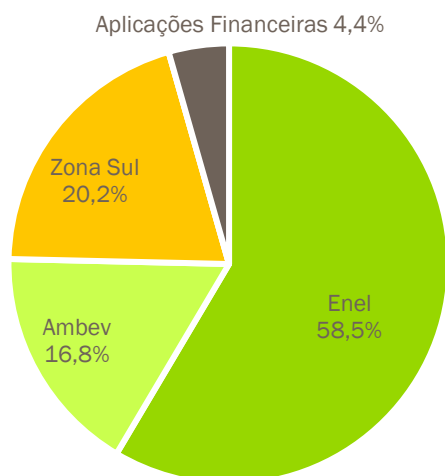
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/out/25	% Ativos
Ativos	121.791.652	100,0%
Aplicações Financeiras	5.413.058	4,4%
Aluguéis a Receber	1.064.737	0,9%
Imóveis	115.260.000	94,6%
Enel São Gonçalo	45.899.000	37,7%
Catete	41.339.000	33,9%
Ambev Uberlândia	16.969.000	13,9%
Natal	11.053.000	9,1%
Outros	53.857	0,0%
Passivos	1.397.362	1,1%
Rendimentos a distribuir	1.023.951	0,8%
Outros	373.411	0,3%
Patrimônio Líquido	120.394.290	98,9%

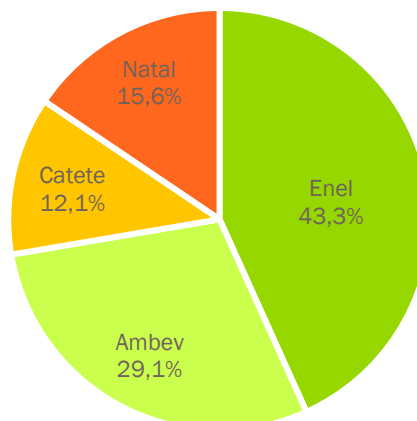


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*



Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

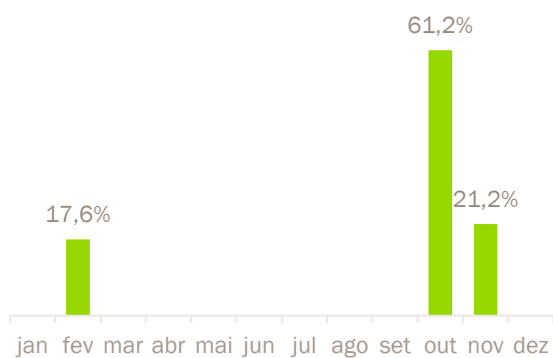


Características Contratos de Locação

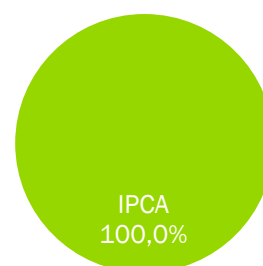
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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

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.

