

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**NOVEMBRO
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 novembro, as obras do ativo localizado no bairro do Catete, no Rio de Janeiro, atualmente alugado à rede Zona Sul, continuaram avançando. O locatário permanece adimplente com todas as suas obrigações, e a expectativa de abertura da operação é janeiro de 2026.

No ativo de Natal (RN), seguimos em tratativas com a consultoria CBRE para buscar um novo ocupante para o imóvel, situado em uma área central que ainda enfrenta baixa absorção. As intervenções de revitalização da Rua João Pessoa, conduzidas pela Prefeitura, continuam interrompidas, sem previsão de retomada.

Por fim, acompanhamos de forma próxima os processos judiciais envolvendo a empresa Leader, com suporte de assessoria jurídica especializada, e reiteramos que qualquer atualização relevante será comunicada prontamente ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 12 de dezembro 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 16,29%, com base no fechamento de nov/25 (R\$ 40,52 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +0,30% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,3 milhões, representando um giro de 3,07% 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 37,7% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.951/m².

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

Breve Panorama Macroeconômico

Em novembro, o fim do shutdown nos EUA manteve o mercado mais volátil e dependente de dados. As bolsas americanas tiveram desempenho moderado: S&P 500 (+0,13%), Nasdaq (-1,51%) e Dow Jones (+0,32%). Powell reforçou tom cauteloso, apesar das altas probabilidades de corte precificadas pelo mercado.

No Brasil, houve entrada líquida de R\$ 2,06 bi na B3, acumulando R\$ 27,3 bi no ano. A expectativa de início dos cortes de juros no 1º tri de 2025, junto à desaceleração da economia, apoiou o humor. Indicadores de indústria, mercado de trabalho e serviços vieram positivos, enquanto varejo, CAGED, IBC-Br e o déficit primário (78,6% do PIB) decepcionaram.

A inflação segue arrefecendo: IPCA (+0,09% em outubro; 4,68% em 12 meses) e IPCA-15 (+0,20% em novembro; 4,50% em 12 meses). O Focus reduziu projeções para 2025 (IPCA 4,43%). A curva real fechou forte, com IMA-B 5 (+1,08%) e IMA-B (+2,04%).

Nas commodities, o petróleo caiu 3,83% e o minério permaneceu acima de US\$ 105/ton. O Ibovespa subiu 6,37% e renovou máxima histórica, acumulando 32,25% no ano; em dólar, o índice sobe 53%. O dólar encerrou a R\$ 5,33 (-0,83%).

Em dezembro, a Super Quarta deve trazer manutenção da Selic em 15% e corte de 25 bps pelo Fed. No Brasil, apesar do tom conservador do BC, o ambiente de inflação melhor e a desaceleração econômica ampliam espaço para flexibilização ao longo de 2025.

Demonstrativo de Resultado

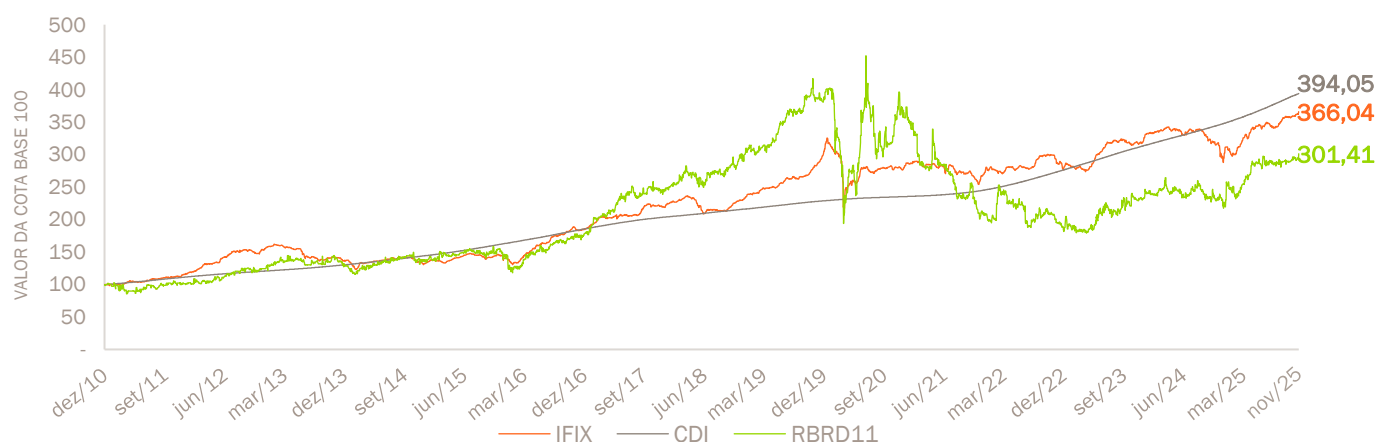
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	nov/25	out/25	set/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.086.871	1.120.087	1.053.655	12.748.884	5.367.922
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(21.459)	(40.417)	(2.502)	(457.210)	(107.296)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.065.412	1.079.670	1.051.153	12.291.673	5.260.626
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	47.129	51.433	44.852	514.643	237.636
DESPESA OPERACIONAL	(37.435)	(36.917)	(35.149)	(528.862)	(181.604)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	(1.143)	(20.344)	(8.148)
RESULTADO CAIXA	1.075.105	1.094.186	1.059.713	12.257.111	5.308.510
RESULTADO RETIDO	(56.623)	(75.704)	(133.820)	(757.520)	(493.866)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.018.482	1.018.482	925.893	11.499.591	4.814.644
RESULTADO POR COTA	0,58	0,59	0,57	7,04	2,87
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,55	0,55	0,50	6,59	2,60
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	94,7%	93,1%	87,4%	93,7%	90,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	65,02	65,02	65,01	65,02	65,02
COTA MERCADO ^[2]	40,52	40,40	40,14	40,52	40,52
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	10,15%	10,15%	9,23%	10,14%	9,60%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	16,29%	16,34%	14,95%	16,26%	15,40%

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.



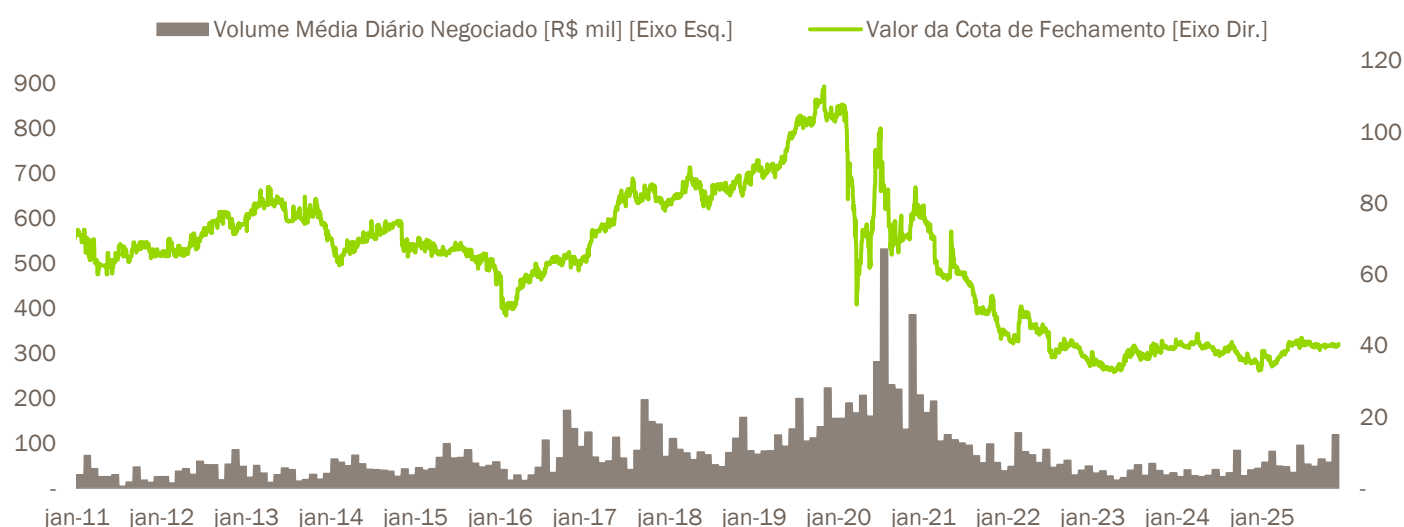
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	nov/25	out/25	set/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	2.260.504	1.331.981	1.432.771	272.058.543
Média de volume negociado diariamente	118.974	57.912	65.126	76.874
Número de Cotas Negociadas	56.811	33.327	36.265	4.226.284
Giro (% do total de cotas)	3,07%	1,80%	1,96%	228,23%

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

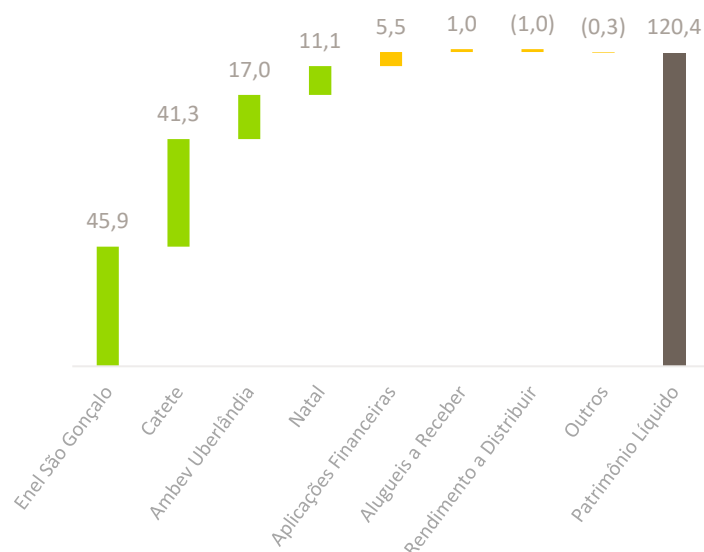


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

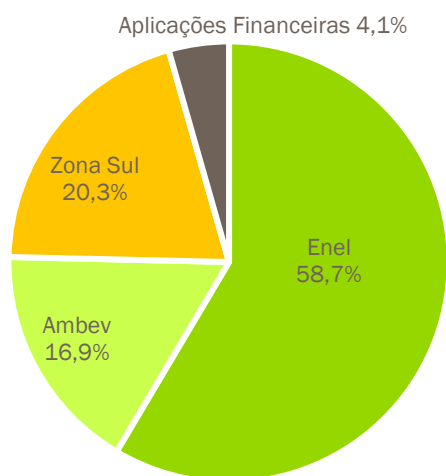
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	28/nov/25	% Ativos
Ativos	121.812.706	100,0%
Aplicações Financeiras	5.472.056	4,5%
Aluguéis a Receber	1.038.429	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	42.222	0,0%
Passivos	1.400.182	1,1%
Rendimentos a distribuir	1.026.340	0,8%
Outros	373.842	0,3%
Patrimônio Líquido	120.412.524	98,9%

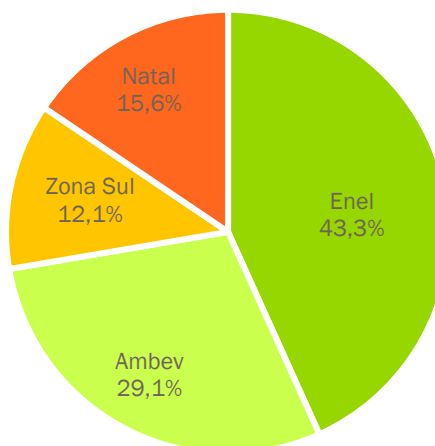


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

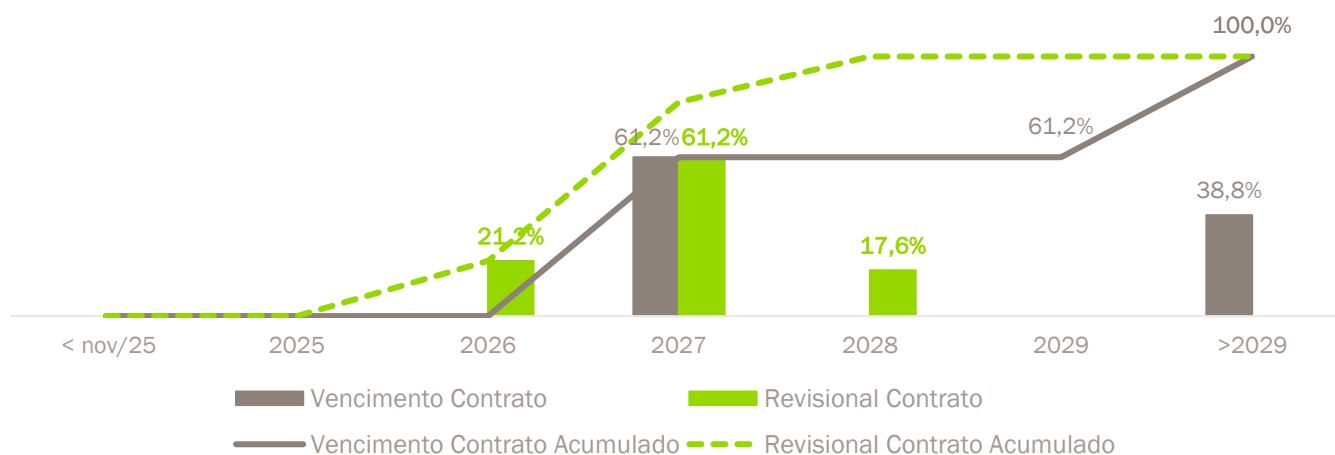


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

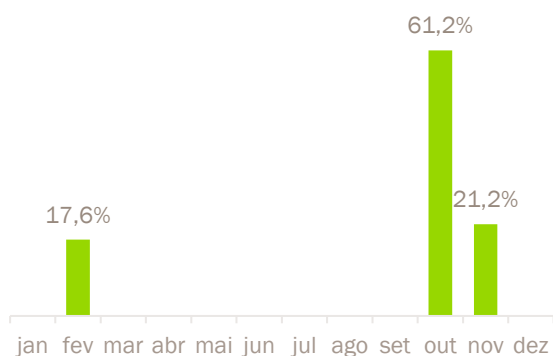


Características Contratos de Locação

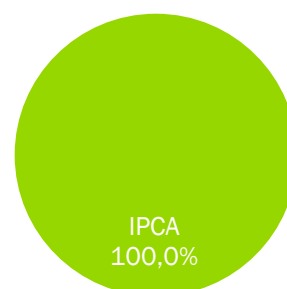
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



Data-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



Portfólio

SÃO GONÇALO - ENEL

Localização
São Gonçalo - RJ [\[mapa\]](#)

Área Bruta Loc. ABL
10,2 mil m²

Avaliação
R\$ 45.899 mil

Vencimento contrato
mar/27 - Atípico



CATETE – ZONA SUL

Localização
Rio de Janeiro – RJ [\[mapa\]](#)

Área Bruta Loc. ABL
3,4 mil m²

Avaliação
R\$ 41.339 mil

Vencimento contrato
out/33 - Típico



UBERLÂNDIA - AMBEV

Localização
Uberlândia - MG [\[mapa\]](#)

Área Bruta Loc. ABL
9,0 mil m²

Avaliação
R\$ 16.969 mil

Vencimento contrato
fev/30 - Típico



NATAL – MEGA LOJA

Localização
Natal - RN [\[mapa\]](#)

Área Bruta Loc. ABL
3,7 mil m²

Avaliação
R\$ 11.053 mil

Imóvel Vago



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.

