

CONSECT
-9.2904

ADIPISCING
-8.3748

**DEZEMBRO
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 dezembro, 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 nova expectativa de abertura da operação é fevereiro de 2026.

Adicionalmente, o Fundo autorizou a Enel a contratar o fornecedor por ela escolhido para a realização da troca do piso do refeitório do ativo localizado em São Gonçalo (RJ), sendo que os custos da intervenção serão integralmente arcados pelo Fundo.

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

Em relação aos processos em andamento contra a Leader, apresentamos ao final do presente relatório um resumo do andamento dos mesmos.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de janeiro 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 15,81%, com base no fechamento de dez/25 (R\$ 41,74 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +3,01% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,8 milhão, representando um giro de 2,43% em relação ao percentual total das cotas.

O Fundo fechou o mês cotado a R\$ 77,3 milhões a valor de mercado, o que representa um deságio de 35,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 3.046/m².

O portfólio está 84% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,88 milhões de caixa líquido frente às suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O ano de 2025 foi marcado por forte desempenho dos mercados globais, com recordes históricos nas principais bolsas, avanço do ciclo de afrouxamento monetário nas economias desenvolvidas e manutenção de riscos relevantes no radar, como tensões geopolíticas e a política tarifária dos EUA. Em dezembro, o Fed realizou novo corte de juros, ainda que sem unanimidade, reforçando uma trajetória futura mais incerta para a política monetária, apesar da resiliência da economia americana. As bolsas dos EUA encerraram o mês próximas da estabilidade, acumulando ganhos expressivos no ano.

No Brasil, dezembro registrou saída pontual de capital estrangeiro, mas o saldo anual permaneceu amplamente positivo, refletindo um ano de fluxo consistente. A desaceleração da inflação, o câmbio relativamente controlado e a expectativa de flexibilização monetária sustentaram uma perspectiva mais favorável para ativos de risco. Por outro lado, o cenário fiscal seguiu como principal ponto de atenção, em meio a dados mistos de atividade e deterioração do resultado primário.

A inflação manteve trajetória de arrefecimento, com o IPCA dentro do intervalo de tolerância da meta e revisões baixistas nas projeções do Boletim Focus. As expectativas para a Selic permaneceram estáveis, enquanto a curva de juros reais apresentou abertura em dezembro, após forte fechamento no mês anterior.

No mercado local, o Ibovespa renovou máximas históricas e encerrou dezembro com alta moderada, acumulando forte valorização em 2025. O dólar avançou no mês, mas fechou o ano com desvalorização relevante. Entre as commodities, o petróleo seguiu pressionado, enquanto o minério de ferro mostrou resiliência. Para o início de 2026, o foco permanece nas decisões do Fed e do Copom, com expectativa de manutenção dos juros externos e possível início do ciclo de queda da Selic, ainda condicionado às incertezas fiscais e inflacionárias.

Demonstrativo de Resultado

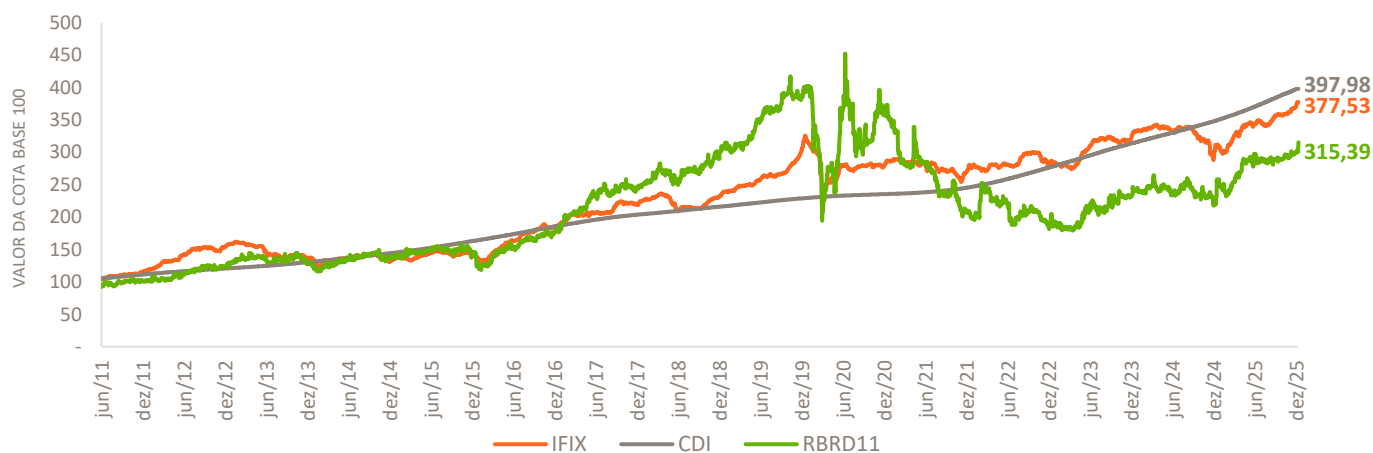
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	dez/25	nov/25	out/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.086.871	1.086.871	1.120.087	12.775.192	6.454.793
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(56.481)	(21.459)	(40.417)	(461.198)	(163.777)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.030.389	1.065.412	1.079.670	12.313.994	6.291.015
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	54.046	47.129	51.433	536.625	291.682
DESPESA OPERACIONAL	(44.514)	(37.435)	(36.917)	(534.468)	(226.119)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	(20.344)	(8.148)
RESULTADO CAIXA	1.039.921	1.075.105	1.094.186	12.295.807	6.348.431
RESULTADO RETIDO	(182.258)	(56.623)	(75.704)	(555.483)	(311.608)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.222.179	1.018.482	1.118.482	11.740.323	6.036.822
RESULTADO POR COTA	0,56	0,58	0,59	6,64	3,43
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	0,66	0,55	0,55	6,64	3,26
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	117,5%	94,7%	93,1%	95,5%	95,1%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	65,03	65,03	65,02	65,03	65,03
COTA MERCADO ^[2]	41,74	40,25	40,40	41,74	41,74
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	12,18%	10,15%	10,15%	9,75%	10,3%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	18,97%	16,29%	14,34%	15,19%	15,62%

Nota: [1] Valores utilizados para fins de distribuição e sujeitos a ajustes 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.

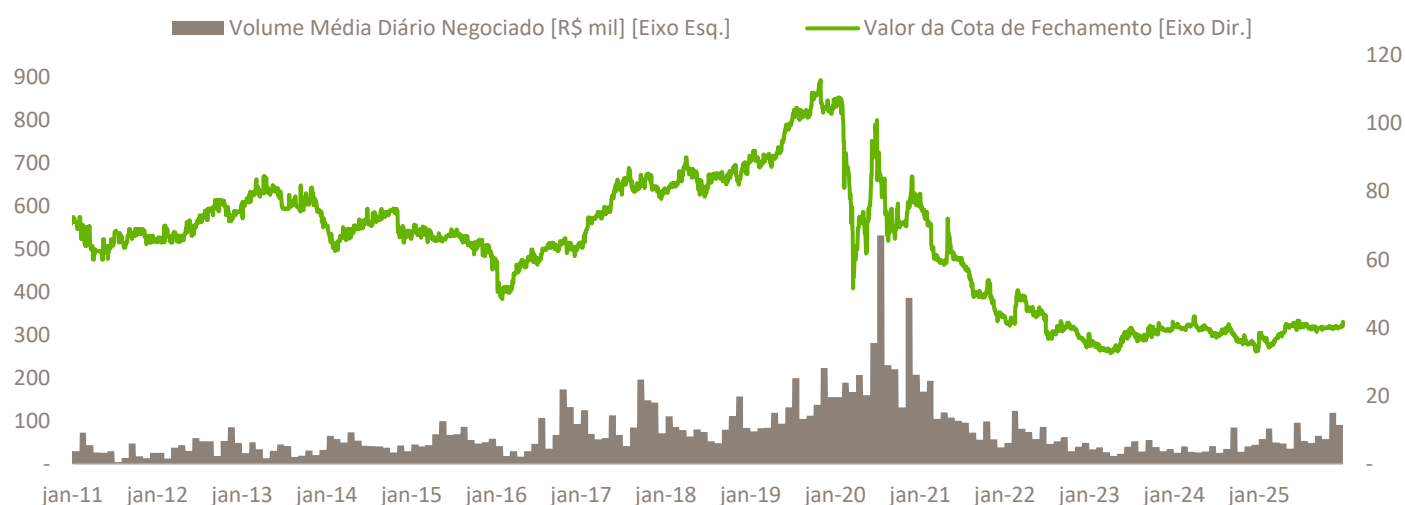


Liquidez

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

Negociações	dez/25	nov/25	out/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.816.038	2.260.504	1.331.981	273.874.581
Média de volume negociado diariamente	90.802	118.974	57.912	76.953
Número de Cotas Negociadas	45.051	56.811	33.327	4.271.335
Giro (% do total de cotas)	2,43%	3,07%	1,80%	230,66%

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

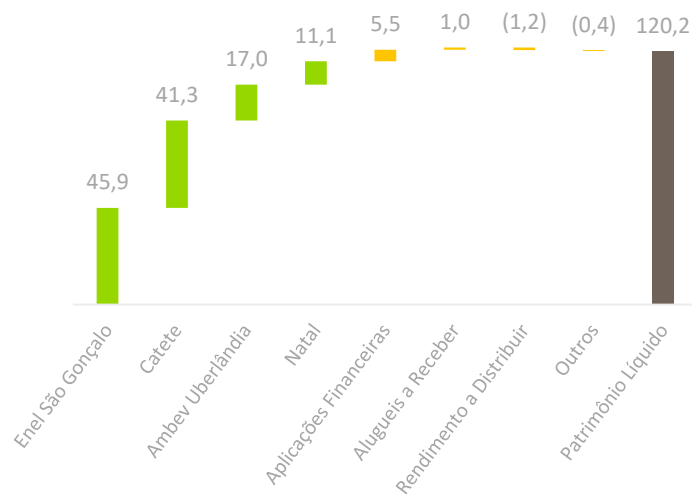


Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Carteira

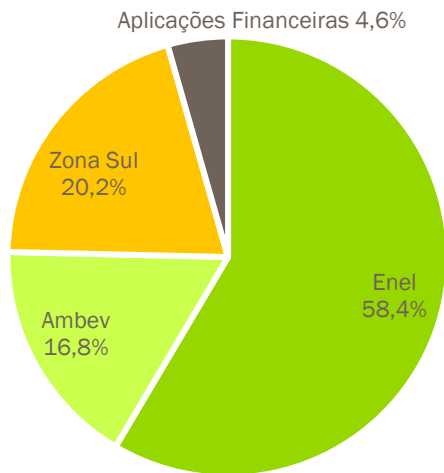
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	30/dez/25	% Ativos
Ativos	121.801.386	100,0%
Aplicações Financeiras	5.499.865	4,5%
Aluguéis a Receber	1.012.121	0,8%
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	29.401	0,0%
Passivos	1.615.833	1,3%
Rendimentos a distribuir	1.233.079	1,0%
Outros	382.754	0,3%
Patrimônio Líquido	120.185.553	98,7%

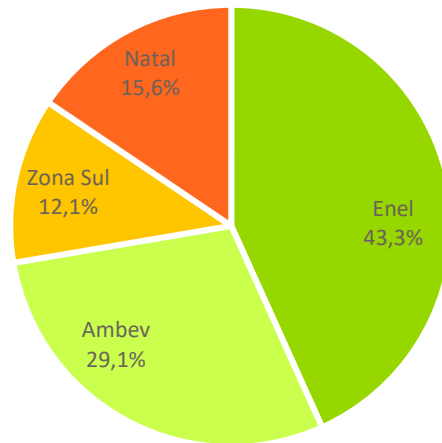


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)*

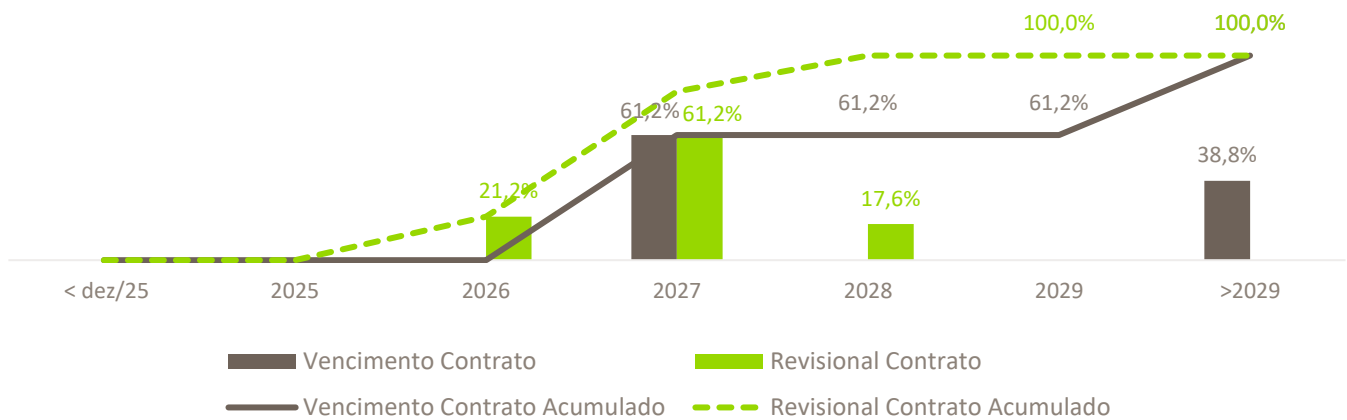


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

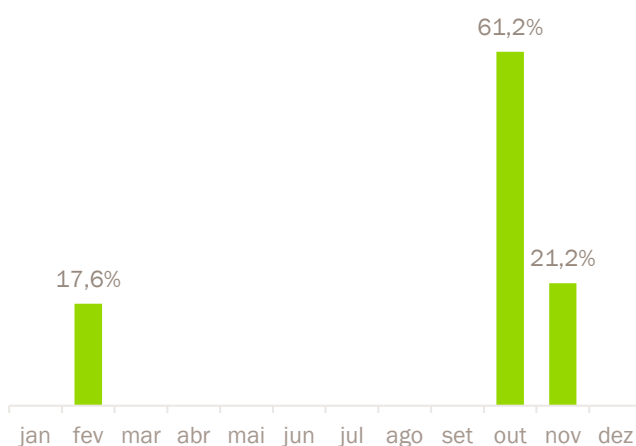


Características Contratos de Locação

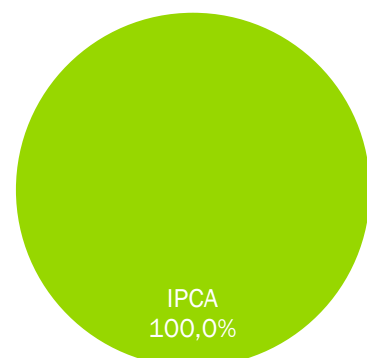
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)*



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



Resumo dos Processos Leader

Caros cotistas, de maneira extraordinária, aproveitamos para compartilhar algumas atualizações importantes e um breve resumo acerca dos principais movimentos processuais que envolvem o Fundo:

(i) Ação Ordinária Lojas Leader (Catete/RJ): Conforme Fato Relevante divulgado em 08/fev/21 ([link](#)), a Lojas Leader ajuizou ação contra o Fundo relacionada à loja da Rua do Catete, buscando, entre outros pleitos, o reconhecimento de rescisão contratual por caso fortuito ou força maior. O processo foi extinto sem julgamento do mérito, em razão da existência de convenção de arbitragem válida, decisão que foi confirmada em segunda instância. Após a interposição de recursos pela Leader, todos foram rejeitados, tendo sido certificado o trânsito em julgado em agosto de 2025. Dessa forma, a decisão que reconheceu a competência da via arbitral tornou-se definitiva, não havendo, no momento, providências adicionais a serem adotadas pelo Fundo.

(ii) Ação Ordinária Lojas Leader (Natal/RN): De forma semelhante, a Lojas Leader ajuizou ação relacionada à loja localizada em Natal/RN, a qual também foi extinta sem julgamento do mérito em razão da cláusula de arbitragem, com confirmação em segunda instância. Os recursos apresentados pela Leader foram, em sua maioria, inadmitidos, restando pendente o julgamento de recursos dirigidos aos tribunais superiores, os quais ainda aguardam apreciação. No momento, o Fundo acompanha o andamento processual, sem impactos práticos imediatos.

(iii) Execução ajuizada pelo Fundo: O Fundo ajuizou ação de execução para cobrança do saldo devedor remanescente decorrente dos contratos de locação das lojas de Catete e Natal. A Leader apresentou embargos à execução, sustentando, entre outros pontos, a sujeição dos créditos à recuperação judicial. Em primeira instância, foi proferida decisão reconhecendo o caráter concursal dos créditos e limitando a incidência de juros e correção monetária até a data do pedido de recuperação judicial. Ambas as partes recorreram, e o julgamento dos recursos foi iniciado em segunda instância, encontrando-se atualmente suspenso em razão de pedido de vista, aguardando nova inclusão em pauta.

(iv) Recuperação Judicial e Falência do Grupo Leader: No âmbito da recuperação judicial do Grupo Leader, o Fundo foi listado como titular de crédito quirografário no valor de R\$ 200.306,00. O plano de recuperação judicial foi aprovado e homologado, mas sofreu impugnações, tendo o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em alguns recursos, considerado abusivas as condições de pagamento, determinando a apresentação de novo plano — entendimento posteriormente mantido pelo Superior Tribunal de Justiça. Em abril de 2025, a recuperação judicial foi convolada em falência, decisão contra a qual o Grupo Leader interpôs recurso. Em novembro de 2025, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concedeu efeito suspensivo temporário à falência, condicionando a sua eventual revogação definitiva à realização de depósito elisivo no prazo fixado. O tema segue em acompanhamento, sem impactos operacionais imediatos adicionais ao Fundo até o momento.

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.

