

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3748

**NOVEMBRO
2025**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR
FII RB CAPITAL RENDA I
(FIIP11)**



RB ASSET

Informações Gerais do Fundo

Razão Social:	RB CAPITAL RENDA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:	08.696.175/0001-97
Código de Negociação (Ticker)	FIIP11
Código ISIN	BRFIIPCTF001
Número de Cotas	927.162
Início do Fundo	dez/09
Gestor	Não possui
Consultor Imobiliário	RB ASSET OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRABESCO
Auditor	GRANT THORTON
Taxa de Administração	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 26.362,23. Esta remuneração é paga diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês findo. O valor de R\$ 9.400,00 foi acordado no início do contrato com o administrador, e vem sendo reajustado pelo IPCA desde então. O valor atual corrigido está acima mencionado.
Taxa de Consultoria	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 20.787,79. Esta remuneração é paga diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao mês findo. O valor de R\$ 6.800,00 foi acordado no início do contrato com o administrador, e vem sendo reajustado pelo IPCA desde então. O valor atual corrigido está acima mencionado.
Taxa de Performance	Não possui
Distribuição de 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	30/jun
Mercado de Negociação de 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 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em dezembro de 2009 e 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 7 imóveis de diferentes tipologias (lojas, megalojas, centro de distribuição e armazenagem) localizados nas cidades de São Paulo (SP), Osasco (SP), Ilhéus (BA), Ibiporã (PR), São Jose dos Pinhais (PR), Nova Iguaçu (RJ) e Contagem (MG), que totalizam cerca de 68,4 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

O Fundo apresenta um notável histórico, atravessando diversos períodos econômicos, e tem obtido excelentes resultados em comparação com os principais benchmarks para seus investidores desde o seu início de negociação no mercado secundário (conforme gráfico da performance na página 5). A equipe de gestão tem se empenhado ativamente e com diligência para identificar e aproveitar novas oportunidades de crescimento, tanto em termos de aumento do Patrimônio Líquido do Fundo como na redução do desconto em relação ao seu valor de mercado. Essa abordagem estratégica visa otimizar os retornos e proporcionar valor aos cotistas, fortalecendo ainda mais a reputação do Fundo no mercado.

Pela Política de Investimentos que consta do regulamento do FII, a emissão de novas cotas, a aquisição de novos imóveis ou 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, no que se refere às obras e melhorias nos imóveis do portfólio, o fundo manteve o andamento das tratativas junto aos órgãos competentes visando viabilizar a conexão da rede de esgoto externa do ativo Danfoss. No imóvel locado à Ambev, a instalação da nova rede de esgoto foi concluída, restando apenas a formalização da ligação junto à Sanepar. Paralelamente, o fundo encontra-se em processo de tratativas para renegociação contratual do referido imóvel. Assim que houver atualizações relevantes, informaremos o mercado.

A nova locatária Wabtec segue com as adequações previstas no imóvel de Contagem/MG e comunicou ao fundo a ocorrência de infiltrações na cobertura após episódio de chuva intensa. O tema está sendo analisado em conjunto com fornecedores especializados, com avaliação das possíveis soluções técnicas e dos respectivos custos envolvidos. As obras de impermeabilização da laje técnica, bem como os serviços de manutenção do sistema de ar-condicionado, permanecem em execução, com conclusão estimada para o mês de dezembro.

Por fim, os processos judiciais relacionados à antiga locatária Leader continuam sendo acompanhados pela assessoria jurídica do fundo, e qualquer evolução relevante será devidamente comunicada ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 12 de dezembro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,30 milhão, ou R\$ 1,40 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 9,63%, com base no fechamento de nov/25 (R\$ 174,50 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +15,18% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 13,5 milhões, representando um giro de 8,87% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 161,8 milhões a mercado, que representa um deságio de 12,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.298/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,62 milhões de caixa líquido frente 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

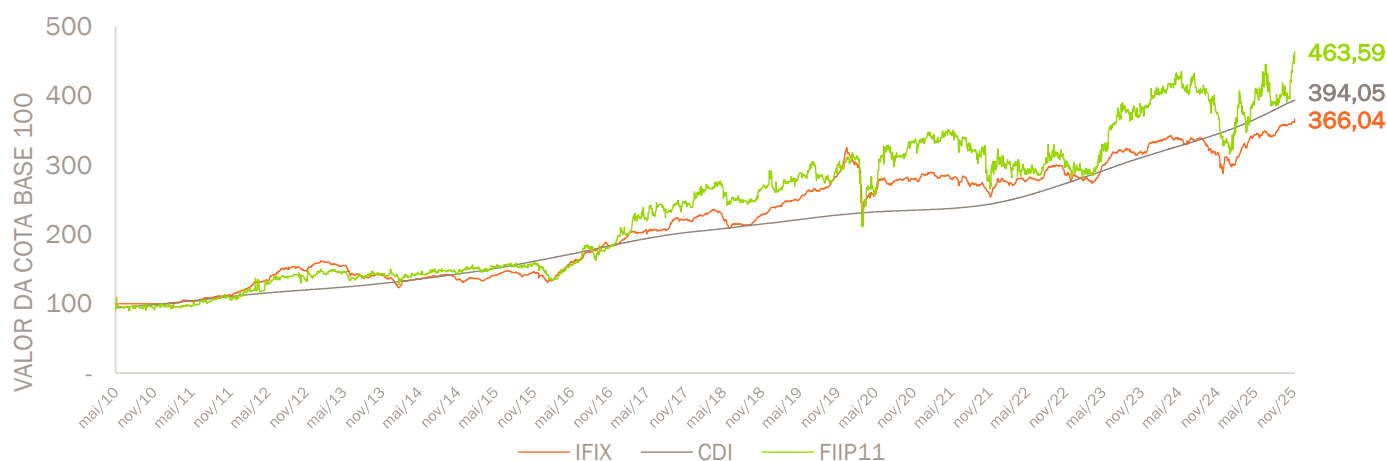
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	nov/25	out/25	set/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.543.403	1.531.656	1.503.800	18.167.212	7.523.264
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(145.297)	(89.221)	(45.449)	(644.641)	(320.371)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.398.106	1.442.435	1.458.351	17.522.571	7.202.893
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	37.995	50.098	45.464	428.491	209.336
DESPESA OPERACIONAL	(88.266)	(79.224)	(75.093)	(1.276.024)	(416.015)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(575.310)	(43.804)	(18.870)	30.374	174.428
RESULTADO CAIXA	772.525	1.369.505	1.409.853	16.705.413	7.170.642
RESULTADO RETIDO	525.502	(71.479)	(111.826)	(1.129.091)	(680.508)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.576.322	6.490.134
RESULTADO POR COTA	0,83	1,48	1,52	18,02	7,73
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	16,80	7,00
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	168,0%	94,8%	92,1%	93,2%	90,5%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	200,04	200,64	200,49	200,64	200,64
COTA MERCADO ^[2]	174,50	151,50	160,28	174,50	174,50
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,40%	8,37%	8,38%	8,40%	8,40%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,63%	11,09%	10,48%	9,63%	9,63%

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.

Análise de Rentabilidade de Mercado

Comparativo da performance no mercado secundário do FIIP11 em relação ao CDI e IFIX.



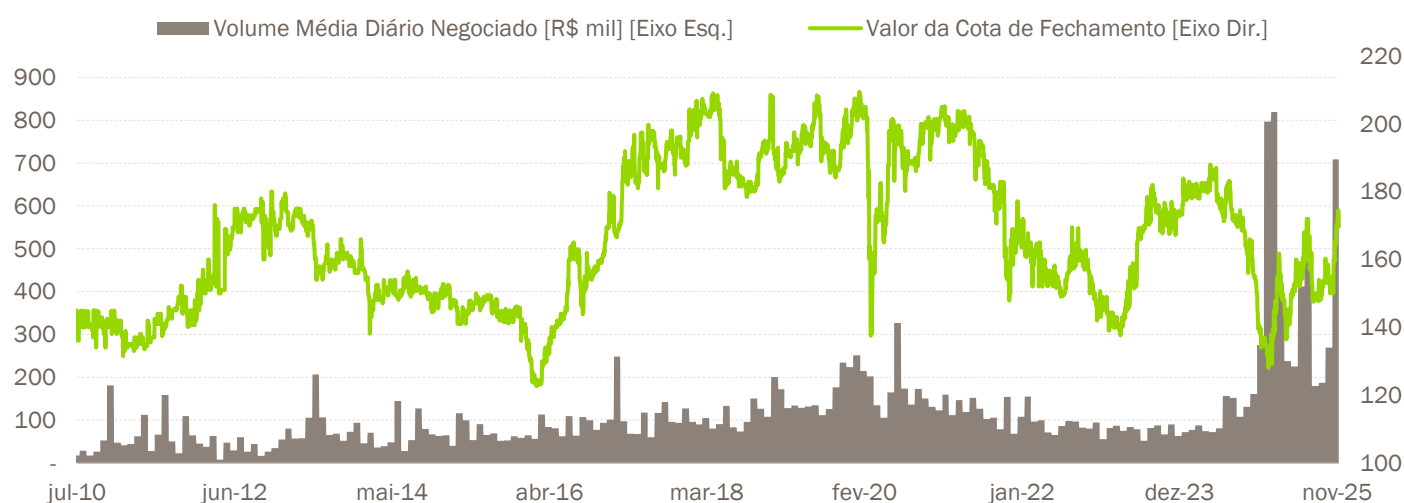
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII FIIP11 e do volume negociado.

Negociações	nov/25	out/25	set/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	13.468.335	6.197.214	4.122.213	437.266.372
Média de volume negociado diariamente	708.860	269.444	187.373	118.822
Número de Cotas Negociadas	82.214	40.000	26.997	2.663.411
Giro (% do total de cotas)	8,87%	4,31%	2,91%	287,26%

Fonte: Broadcast. Nota: [1] Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo FIIP11 (10/12/2009)



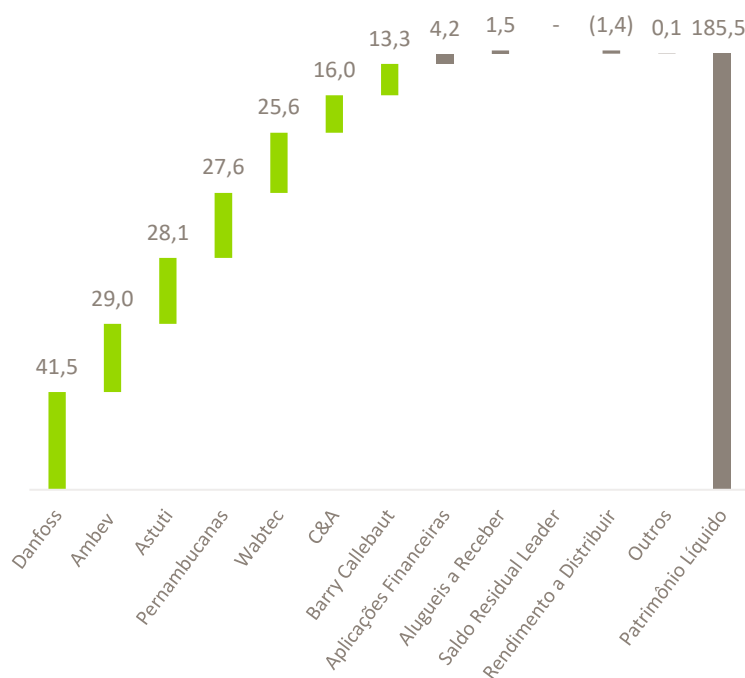
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

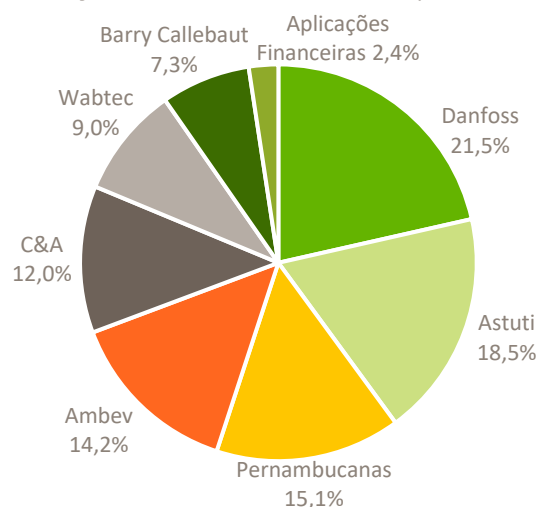
Carteira	28/nov/25	% Ativos
Ativos	186.915.309	100,0%
Aplicações Financeiras	4.237.569	2,3%
Aluguéis a Receber	1.543.403	0,8%
Imóveis	180.972.651	96,8%
Danfoss	41.493.000	22,2%
Ambev	28.981.000	15,5%
Astuti	28.068.000	15,0%
Pernambucanas	27.643.000	14,8%
Telhanorte	25.572.000	13,7%
C&A	15.950.651	8,5%
Barry Callebaut	13.265.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	161.686	0,1%
Passivos	1.442.259	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.355.415	0,7%
Outros	86.844	0,0%
Patrimônio Líquido	185.473.049	99,2%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

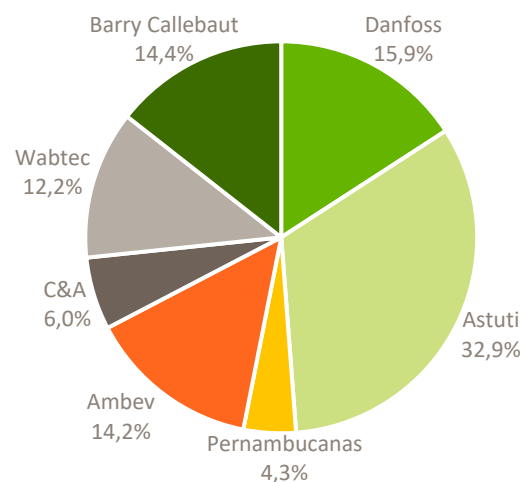


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

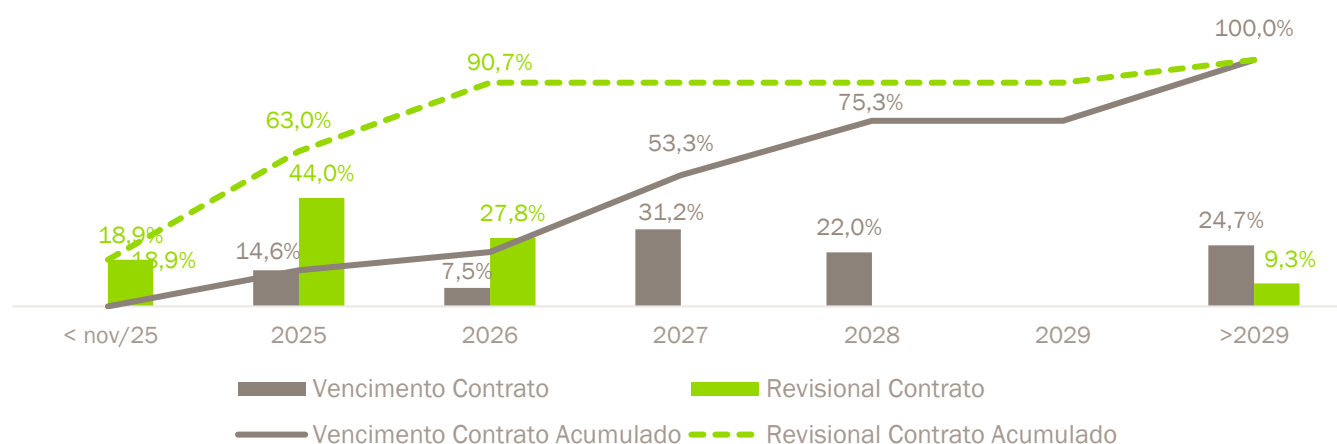


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

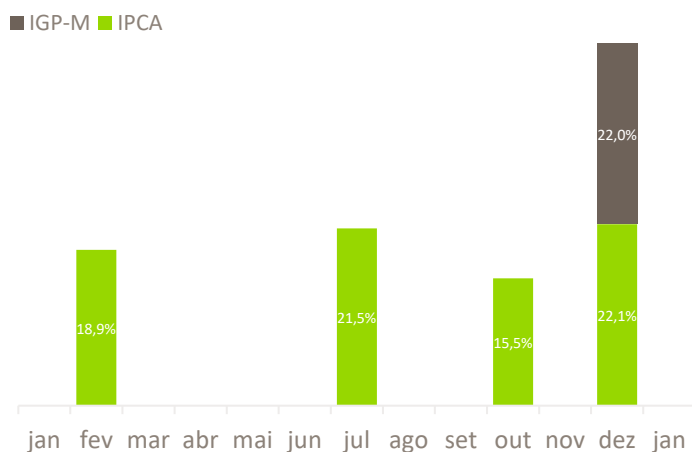


Características Contratos de Locação

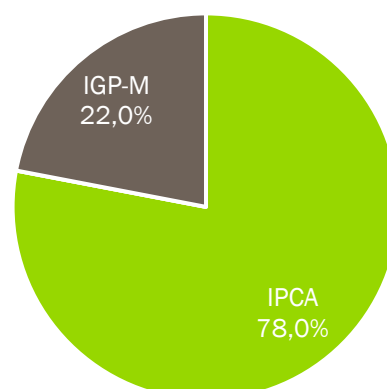
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



Portfólio

OSASCO - DANFOSS


Localização

 Osasco – SP [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 41.493 mil


Área Bruta Loc. ABL

 10,8 mil m²

Vencimento contrato

dez/28 - Típico

2009

Aquisição

2018

Contrato Típico

2022

2º Aditamento

2022

3º Aditamento



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV


Localização

 São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 28.981 mil


Área Bruta Loc. ABL

 9,7 mil m²

Vencimento contrato

dez/25 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico



IBIPORÃ - ASTUTI


Localização

 Ibiporã – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 28.068 mil


Área Bruta Loc. ABL

 22,5 mil m²

Vencimento contrato

jan/27 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato Típico

2021

1º Aditamento

2022

2º Aditamento



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS


Localização

 Nova Iguaçu – RJ [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 27.643 mil


Área Bruta Loc. ABL

 2,9 mil m²

Vencimento contrato

out/32 - Típico

2010

Aquisição

2020

Contrato Típico

2022

2º Aditamento

2024

3º Aditamento



CONTAGEM – WABTEC

**Localização**Contagem – MG [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 25.572 mil

**Área Bruta Loc. ABL**8,3 mil m²**Vencimento contrato**

jul/35 - Típico



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

**Localização**São Paulo – SP [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 16.045 mil

**Área Bruta Loc. ABL**4,1 mil m²**Vencimento contrato**

ago/27 - Típico



O Fundo tem o direito real de uso do Empreendimento C&A, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos contados da inauguração do Shopping Center Metrô Tatuapé (até out/47).



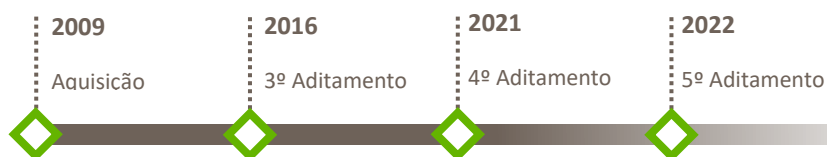
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

**Localização**Ilhéus – BA [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 13.265 mil

**Área Bruta Loc. ABL**9,8 mil m²**Vencimento contrato**

nov/26 - Típico



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

ri@rbasset.com

Oliveira Trust DTVM

ger2.fundos@oliveiratrust.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.

