

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3748

**FEVEREIRO
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 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRABESCO
Auditor	GRANT THORTON
Taxa de Administração	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 25.067,75. 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\$ 19.858,29. 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 residenciais 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 fevereiro, em relação às obras e benfeitorias, seguimos com os trâmites necessários para a liberação da execução da ligação da rede de esgoto externa no imóvel Danfoss junto aos órgãos competentes. No imóvel Ambev, o projeto para a conexão da rede de esgoto foi aprovado pela Sanepar, e iniciamos o processo de cotação das obras com fornecedores.

Em relação ao imóvel Contagem, a CBRE segue buscando um novo ocupante para minimizar impactos negativos na renda dos cotistas.

E, por fim, em relação aos processos judiciais da Leader, estamos acompanhando os mesmos com a parceria de assessores jurídicos, de forma que, comunicaremos o mercado caso surjam quaisquer fatos relevantes do assunto.

Principais Indicadores do Mês

Em 18 de março 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 11,05%, com base no fechamento de fev/25 (R\$ 152,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +10,25% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 16,4 milhões, representando um giro de 7,84% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 140,9 milhões a mercado, que representa um deságio de 23,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.007/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,96 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em fevereiro, o cenário global foi marcado por tensões comerciais e geopolíticas, com destaque para as negociações tarifárias mais brandas de Donald Trump e o encontro entre os presidentes da Ucrânia e dos EUA, que aumentou preocupações com riscos geopolíticos. Apesar da redução no impacto inflacionário esperado, os dados de inflação nos EUA vieram acima do previsto (PCE em 2,5%), elevando os prêmios de risco. Os mercados reagiram com quedas nos principais índices: S&P 500 (-1,43%), Dow Jones (-1,58%) e Nasdaq (-3,97%).

No Brasil, a deterioração dos ativos contrastou com o fluxo positivo de capital estrangeiro na bolsa, que registrou saldo de R\$ 1,8 bilhão no mês e R\$ 8,7 bilhões no ano, impactado negativamente pelo rebalanceamento do MSCI Brazil no último pregão (-R\$ 1 bilhão). A curva de juros doméstica manteve tendência de fechamento ao longo do mês, mas registrou forte abertura no último pregão, após anúncios da reforma ministerial e da liberação do FGTS, elevando preocupações inflacionárias. O IPCA de janeiro avançou 0,16%, acumulando 4,56% em 12 meses, ainda acima da meta do BC. O Boletim Focus indicou revisões altistas para a inflação até 2028, com deterioração das expectativas para a taxa Selic. O Ibovespa recuou 2,64%, encerrando fevereiro aos 122.799 pontos, enquanto o dólar subiu 1,35%, cotado a R\$ 5,92.

Nos mercados internacionais, o Payroll de janeiro veio abaixo do esperado, mas a forte revisão do dado de dezembro e o ganho salarial reforçaram cautela do Fed, que sinalizou inflação em trajetória de convergência. Na Europa, os dados de inflação superaram expectativas, enquanto produção industrial e vendas no varejo ficaram abaixo do esperado. A expectativa para o BCE é de um novo corte de 25 bps, mas incertezas permanecem. Na China, os PMIs vieram fracos, e o feriado do Ano Novo Lunar distorceu indicadores.

No mercado de commodities, o petróleo caiu 4,66% (US\$ 73,18/barril) diante do início de tarifação do México e Canadá e indicações de aumento da produção pela OPEP+ a partir de abril. O minério de ferro recuou 1,94% (US\$ 103,65/ton) em meio a novas tarifas impostas pelos EUA e tensões comerciais envolvendo exportações de aço da China.

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]	fev/25	jan/25	dez/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.518.429	1.518.429	1.482.403	18.251.343	3.036.858
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(2.900)	-	(44.006)	(871.182)	(2.900)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.515.529	1.518.429	1.438.397	17.380.161	3.033.958
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	29.498	37.971	22.877	265.629	67.468
DESPESA OPERACIONAL	(72.368)	(70.208)	(76.137)	(1.135.417)	(142.576)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.870)	(18.851)	(234.223)	(37.739)
RESULTADO CAIXA	1.453.789	1.467.322	1.366.286	16.276.150	2.921.111
RESULTADO RETIDO	(155.762)	(169.295)	(68.259)	(440.223)	(325.057)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.835.927	2.596.054
RESULTADO POR COTA	1,57	1,58	1,47	16,04	3,15
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	15,64	2,80
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	89,3%	88,5%	95,0%	97,5%	88,9%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	198,84	198,71	198,45	198,84	198,84
COTA MERCADO ^[2]	152,00	137,87	135,30	152,00	152,00
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,45%	8,45%	8,47%	7,87%	8,45%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	11,05%	12,19%	12,42%	10,29%	11,05%

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	fev/25	jan/25	dez/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	16.386.615	17.536.192	5.224.027	373.424.083
Média de volume negociado diariamente	819.331	797.100	274.949	106.937
Número de Cotas Negociadas	118.162	132.685	38.447	2.255.534
Giro (% do total de cotas)	12,74%	14,31%	4,15%	243,27%

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



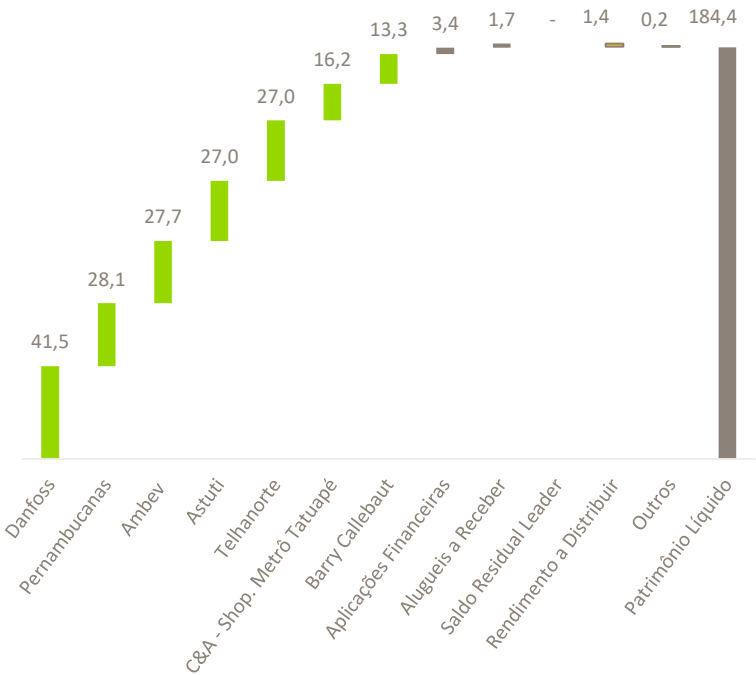
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

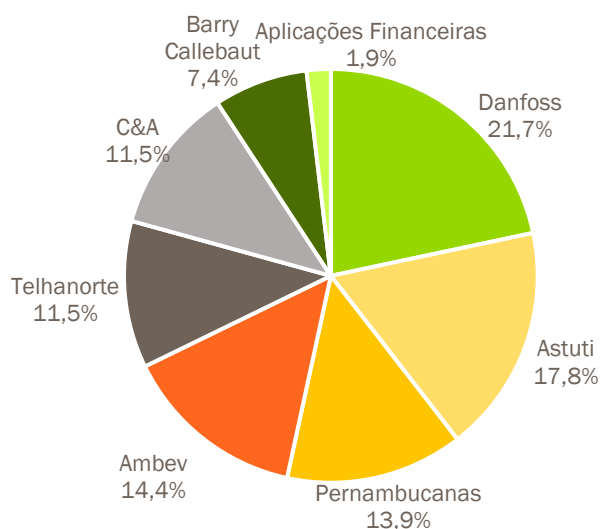
Carteira	28/fev/25	% Ativos
Ativos	185.997.759	100,0%
Aplicações Financeiras	3.436.910	1,8%
Aluguéis a Receber	1.736.323	0,9%
Imóveis	180.768.042	97,2%
Danfoss	41.513.000	22,3%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Telhanorte	27.008.000	14,5%
Ambev	27.739.000	14,9%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.169.042	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,2%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	56.483	0,0%
Passivos	1.637.404	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.351.543	0,7%
Outros	285.860	0,2%
Patrimônio Líquido	184.360.355	99,1%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

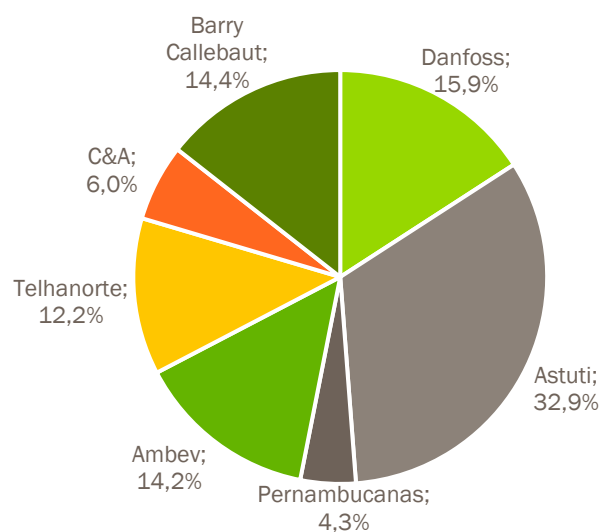


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

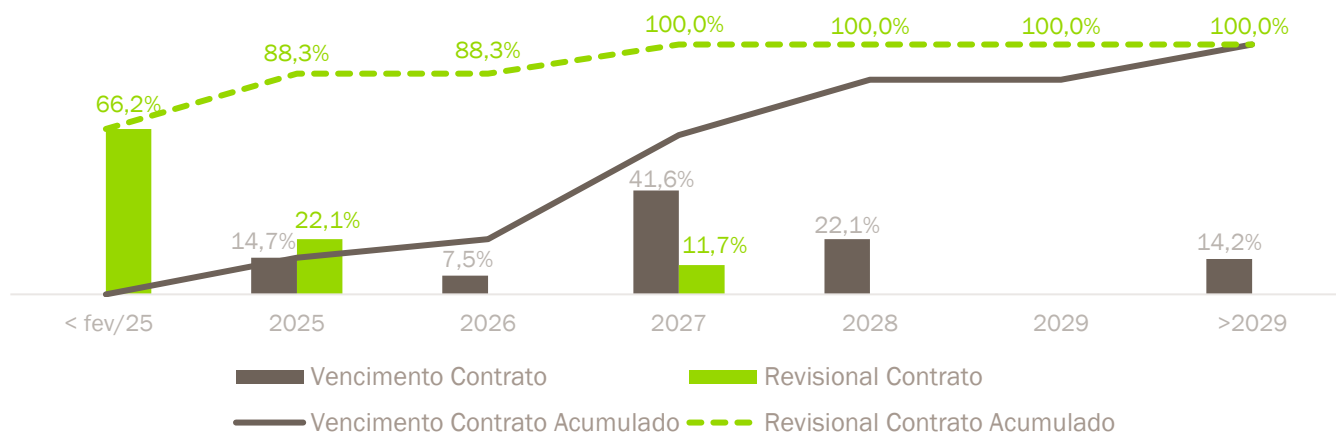


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

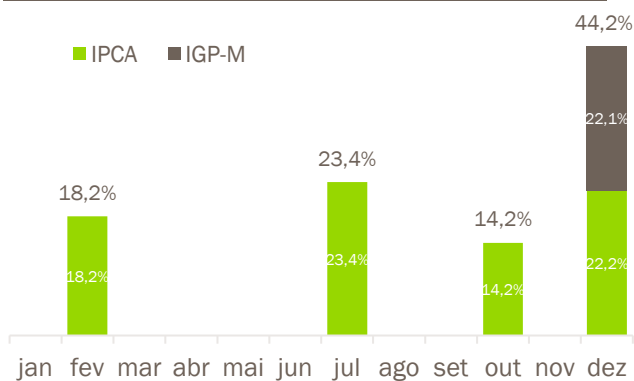


Características Contratos de Locação

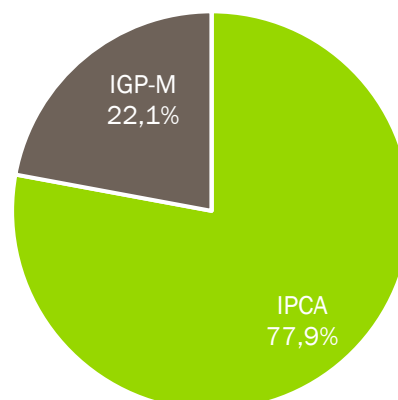
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)



Portfólio

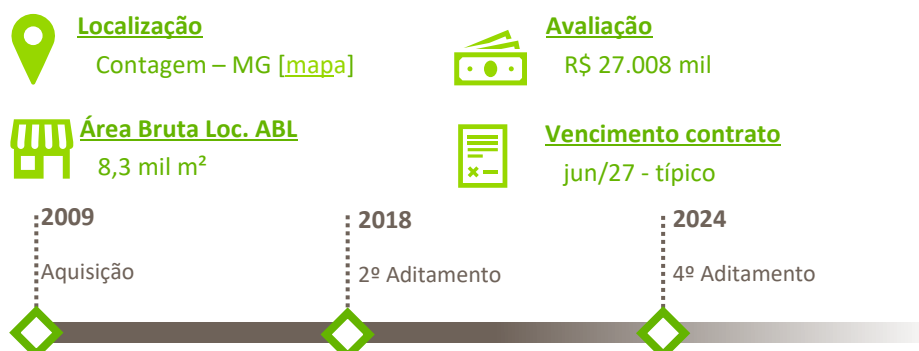
OSASCO - DANFOSS



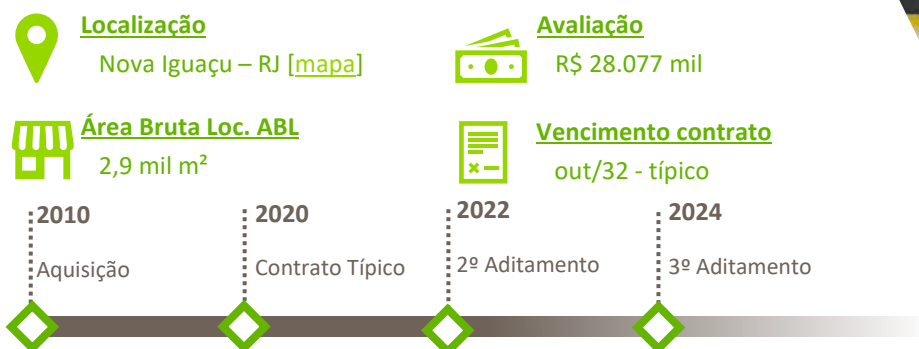
IBIPORÃ - ASTUTI



CONTAGEM – TELHA NORTE



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV

**Localização**São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 27.739 mil

**Área Bruta Loc. ABL**9,7 mil m²**Vencimento contrato**

dez/25 - típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

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

R\$ 16.301 mil

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

ago/27 - típico

2009

Aquisição

2017

4º Aditamento

2020

5º Aditamento

2021

6º Aditamento



ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

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

R\$ 13.309 mil

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

nov/26 - típico

2009

Aquisição

2016

3º Aditamento

2021

4º Aditamento

2022

5º Aditamento



Nota Importante

Haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou 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 DESTA 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.

