

CONSECT
-9.2904

ADIPISGING
-8.3749

**SETEMBRO
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 | BRDESCO |
| 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 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 setembro, em relação às obras e melhorias nos ativos, avançamos nos trâmites junto aos órgãos competentes para viabilizar a execução da ligação da rede de esgoto externa no imóvel Danfoss.

No imóvel locado à Ambev, a obra da rede de esgoto foi iniciada, permanecendo pendente apenas a instalação das bombas e a conexão com a rede da Sanepar.

A nova locatária Wabtec segue com as obras em seu imóvel em Contagem/MG. O fundo iniciou os processos de contratação dos serviços de impermeabilização da laje técnica e manutenção do sistema de ar-condicionado no imóvel, com os trabalhos previstos para ocorrer nos meses de outubro e novembro.

No ativo localizado em Ilhéus/BA, locado à Barry Callebaut, foi concluída a troca dos lanternins na cobertura.

Por fim, os processos judiciais envolvendo a antiga locatária Leader continuam sendo acompanhados pelos assessores jurídicos. Reforçamos que qualquer desdobramento relevante será prontamente comunicado ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de outubro 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 10,48%, com base no fechamento de set/25 (R\$ 160,28 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +8,43% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 4,1 milhões, representando um giro de 2,91% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 148,6 milhões a mercado, que representa um deságio de 20,1% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.100/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,63 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Setembro foi marcado pelo início da flexibilização monetária nos EUA, com o Fed cortando a taxa em 25 bps e expectativa de mais duas reduções até o fim de 2025. Apesar da resiliência econômica, dados de emprego e atividade indicam enfraquecimento gradual, sustentando expectativa de *soft landing*; riscos como o *shutdown* e impactos fiscais podem afetar crescimento. Resultados de empresas de tecnologia (especialmente IA) impulsionaram bolsas americanas, que renovaram máximas históricas (S&P 500 +3,53%, Nasdaq +5,61%, Dow Jones +1,87% no mês).

No Brasil, a forte entrada de capital estrangeiro (+R\$ 5,3 bi em setembro; +R\$ 26,5 bi no ano) apoiou o Ibovespa (+3,4% no mês, +21,6% no ano), renovando máximas históricas, e a queda do dólar (-1,8% no mês, -13,9% no ano, R\$ 5,32), beneficiada pelo *carry trade*. Atividade industrial e serviços mostraram enfraquecimento, enquanto varejo e emprego surpreenderam positivamente. IPCA de agosto teve deflação de -0,11% (5,13% em 12 meses), e IPCA-15 subiu 0,48% em setembro (5,32% em 12 meses), próximos das expectativas. Projeções para a Selic permanecem inalteradas até 1º trimestre de 2026. Déficit primário foi melhor que esperado, mas ainda elevado (77,5% do PIB), e medidas fiscais recentes, incluindo isenção de IR até R\$ 5 mil/mês e manutenção de incentivos para debêntures, CRIs e CRAs (MP 1.303), mantêm preocupações fiscais.

No exterior, BCE manteve juros estáveis e dados da China foram mistos (PMIs acima do esperado, mas produção industrial e varejo abaixo). Petróleo recuou para US\$ 66,03/barril e minério de ferro fechou em US\$ 103,85/ton. O cenário internacional segue influenciado por expectativas de cortes de juros nos EUA, sinais de desaceleração global e *soft landing*, enquanto o Brasil se beneficia de fluxo de capital estrangeiro e *carry trade*, mas permanece vulnerável a questões fiscais.

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] | set/25 | ago/25 | jul/25 | Últimos 12 meses | Semestre Atual |
|---|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| RECEITAS IMOBILIÁRIAS | 1.503.800 | 1.413.233 | 1.531.172 | 18.047.336 | 4.448.205 |
| DESPESAS IMOBILIÁRIAS | (45.449) | (40.403) | - | (604.614) | (85.852) |
| RESULTADO IMOBILIÁRIO | 1.458.351 | 1.372.830 | 1.531.172 | 17.442.722 | 4.362.352 |
| RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS | 45.464 | 42.974 | 32.805 | 377.178 | 121.243 |
| DESPESA OPERACIONAL | (75.093) | (74.422) | (99.010) | (1.288.188) | (248.525) |
| OUTRAS RECEITAS / DESPESAS | (18.870) | (18.719) | 831.130 | 611.749 | 793.542 |
| RESULTADO CAIXA | 1.409.853 | 1.322.663 | 2.296.097 | 17.143.461 | 5.028.612 |
| RESULTADO RETIDO | (111.826) | (24.636) | (998.070) | (1.567.140) | (1.134.532) |
| DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA | 1.298.027 | 1.298.027 | 1.298.027 | 15.576.322 | 3.894.080 |
| RESULTADO POR COTA | 1,52 | 1,43 | 2,48 | 18,49 | 5,42 |
| RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 16,80 | 4,20 |
| % RESULTADO DISTRIBUÍDO | 92,1% | 98,1% | 56,5% | 90,9% | 77,4% |
| COTA PATRIMONIAL ^[2] | 200,49 | 200,33 | 200,30 | 200,49 | 200,49 |
| COTA MERCADO ^[2] | 160,28 | 147,82 | 158,50 | 160,28 | 160,28 |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i> | 8,38% | 8,39% | 8,39% | 8,38% | 8,38% |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i> | 10,48% | 11,37% | 10,60% | 10,48% | 10,48% |

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.



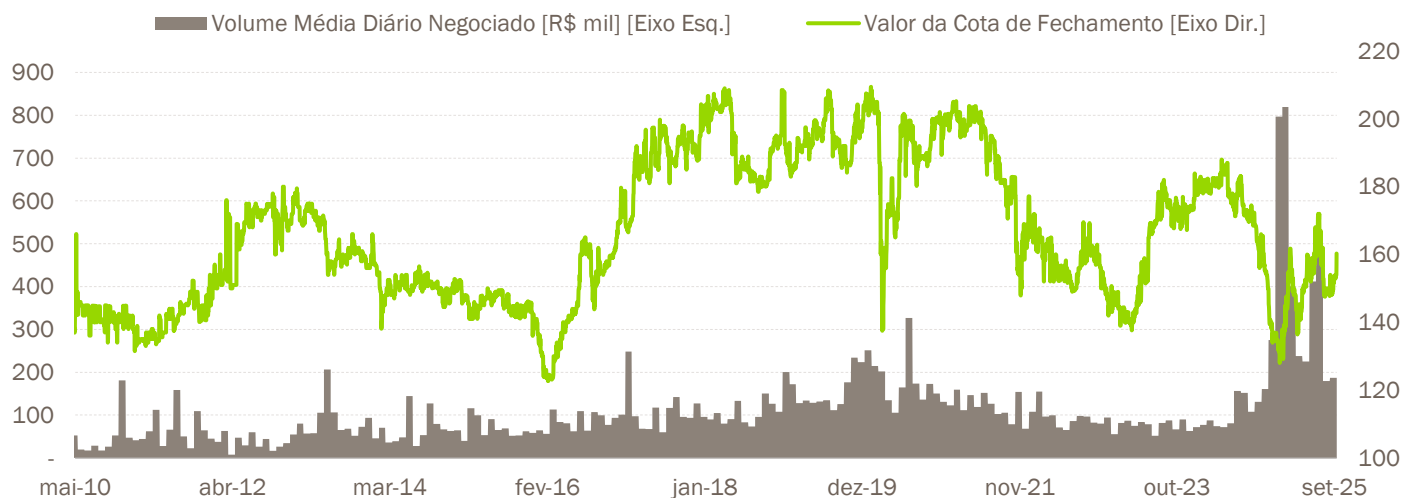
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

| Negociações | set/25 | ago/25 | jul/25 | Acumulado [1] |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|---------------|
| Volume negociado no mês | 4.122.213 | 3.765.662 | 10.960.064 | 417.600.823 |
| Média de volume negociado diariamente | 187.373 | 179.317 | 476.525 | 114.789 |
| Número de Cotas Negociadas | 26.997 | 25.163 | 66.851 | 2.541.197 |
| Giro (% do total de cotas) | 2,91% | 2,71% | 7,21% | 274,08% |

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

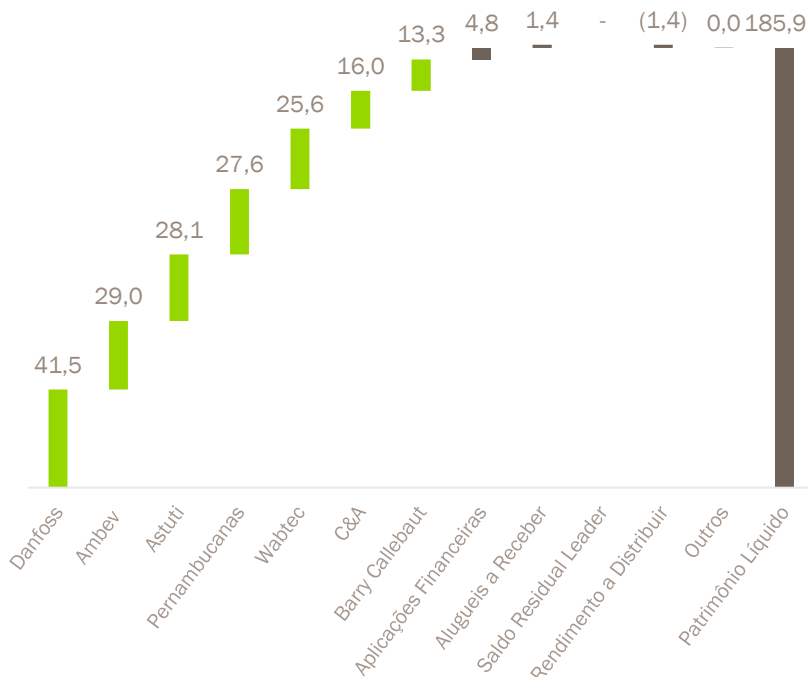


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

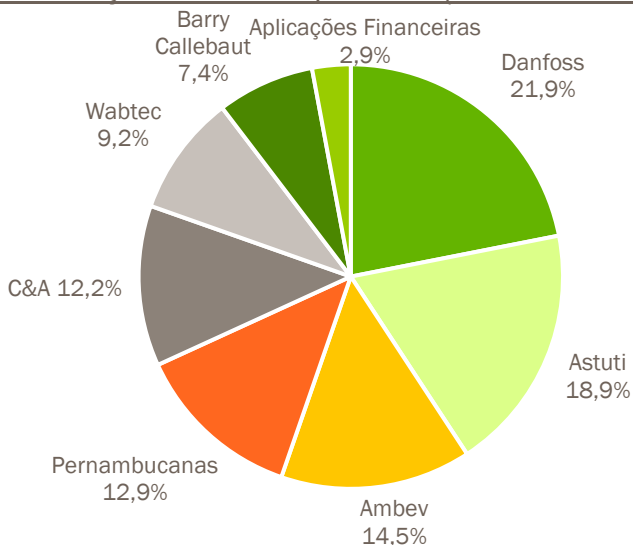
| Carteira | 30/set/25 | % Ativos |
|---------------------------|--------------------|---------------|
| Ativos | 187.323.085 | 100,0% |
| Aplicações Financeiras | 4.813.264 | 2,6% |
| Aluguéis a Receber | 1.360.800 | 0,7% |
| Imóveis | 181.029.261 | 96,6% |
| Danfoss | 41.493.000 | 22,2% |
| Ambev | 28.981.000 | 15,5% |
| Astuti | 28.068.000 | 15,0% |
| Pernambucanas | 27.643.000 | 14,8% |
| Wabtec | 25.572.000 | 13,7% |
| C&A | 16.007.261 | 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 | 119.760 | 0,1% |
| Passivos | 1.437.547 | 0,8% |
| Rendimentos a distribuir | 1.355.268 | 0,7% |
| Outros | 82.279 | 0,0% |
| Patrimônio Líquido | 185.885.538 | 99,2% |



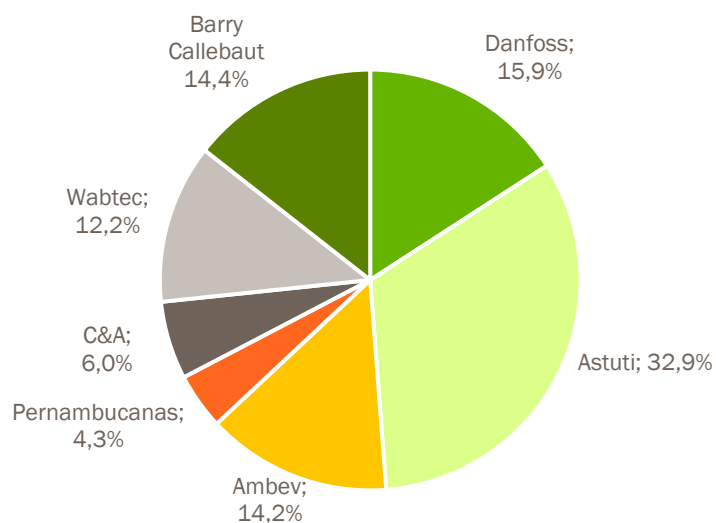
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

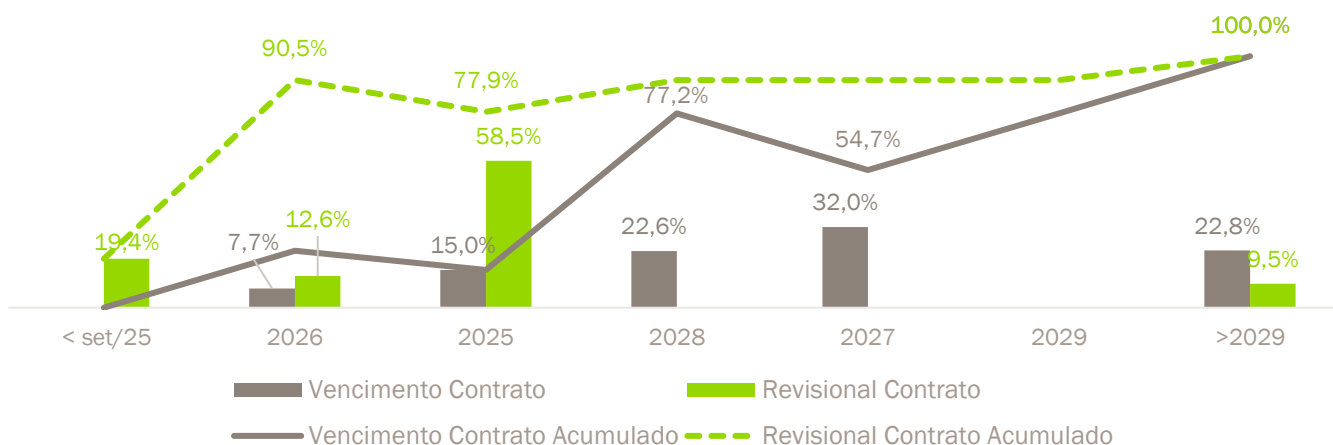


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

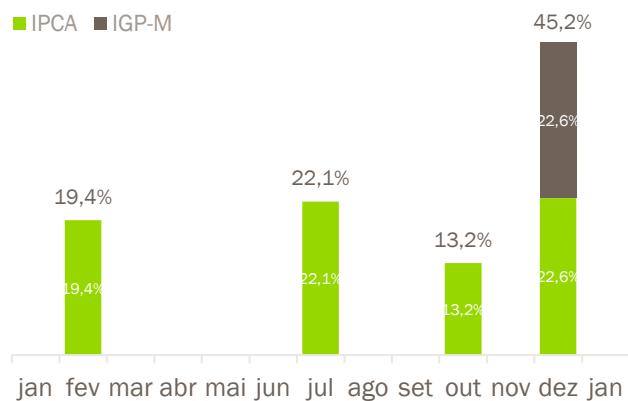


Características Contratos de Locação

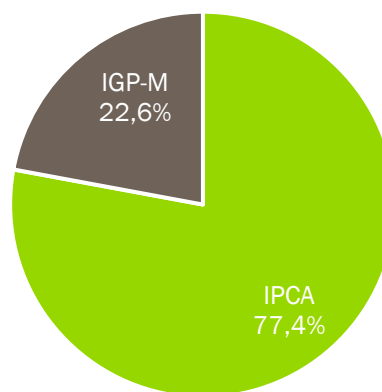
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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



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



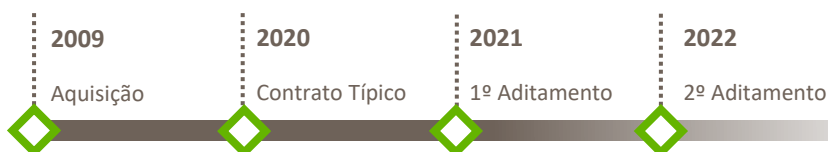
IBIPORÃ - ASTUTI

Localização
Ibiporã – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação
R\$ 28.068 mil

Área Bruta Loc. ABL
22,5 mil m²

Vencimento contrato
jan/27 - Típico



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



CONTAGEM – WABTEC

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

Avaliação
R\$ 25.572 mil

Área Bruta Loc. ABL
8,3 mil m²

Vencimento contrato
jul/35 - Típico



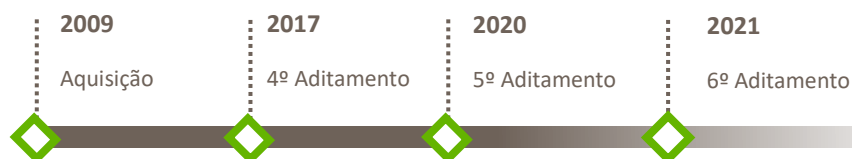
SHOPPING TATUAPÉ – C&A

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.

