

**ABRIL  
2025**



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



**RB ASSET**

## Informações Gerais do Fundo

<b>Razão Social:</b>	RB CAPITAL RENDA I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>CNPJ:</b>	08.696.175/0001-97
<b>Código de Negociação (Ticker)</b>	FIIP11
<b>Código ISIN</b>	BRFIIPCTF001
<b>Número de Cotas</b>	927.162
<b>Início do Fundo</b>	dez/09
<b>Gestor</b>	Não possui
<b>Consultor Imobiliário</b>	RB ASSET OPERACOES E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
<b>Administrador</b>	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
<b>Escriturador</b>	BRDESCO
<b>Auditor</b>	GRANT THORTON
<b>Taxa de Administração</b>	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.
<b>Taxa de Consultoria</b>	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.
<b>Taxa de Performance</b>	Não possui
<b>Distribuição de Rendimentos</b>	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 10º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
<b>Prazo do Fundo</b>	Indeterminado
<b>Público Alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	30/jun
<b>Mercado de Negociação de Cotas</b>	B3
<b>Objetivo do Fundo</b>	Investimento em imóveis não residências em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas.
<b>Classificação Autorregulação</b>	Mandato: <b>Renda</b> Segmento de Atuação: <b>Híbrido</b> Tipo de Atuação: <b>Passiva</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 abril, 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, foi protocolado um novo projeto junto à Sanepar para alteração do traçado original da rede de esgoto, com o objetivo de facilitar sua execução e reduzir os custos envolvidos.

Conforme publicado no Fato Relevante de 22/05/2025 ([link](#)), foi celebrado contrato de locação não residencial com a Wabtec Brasil para o imóvel de Contagem-MG, anteriormente ocupado pela Telhanorte. A nova locatária é subsidiária da multinacional Wabtec Corporation, listada na NYSE, com atuação global no setor de tecnologia ferroviária com receita anual de aproximadamente US\$ 10,5 bilhões e valor de mercado de cerca de US\$ 34,1 bilhões. O contrato tem vigência de 10 anos e permanência mínima garantida de 6 anos, observada as condições suspensivas.

No imóvel Ilhéus – Barry Callebaut, foram iniciados em abril os serviços de troca dos lanternins da cobertura.

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

### Principais Indicadores do Mês

Em 15 de maio 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 11,23%, com base no fechamento de abr/25 (R\$ 149,55 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +1,11% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 4,8 milhões, representando um giro de 3,62% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 138,7 milhões a mercado, que representa um deságio de 24,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.970/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,02 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Abril foi marcado por forte volatilidade nos mercados globais, com destaque para o aumento das tensões comerciais entre EUA, UE e China, após o anúncio de novas tarifas por parte do governo americano. Nos EUA, o PIB do 1º trimestre teve leve queda (-0,3% anualizado) e a confiança do consumidor recuou, refletindo maior cautela dos agentes econômicos. Apesar disso, dados de inflação seguiram em trajetória de queda, o que pode abrir espaço para cortes de juros pelo Fed. O dólar perdeu valor no mês e os índices acionários americanos oscilaram sem direção definida.

Na Europa, o BCE cortou os juros em 25 bps, enquanto na China os dados de comércio exterior surpreenderam positivamente nas exportações, embora a inflação ainda preocupasse. O petróleo recuou fortemente, fechando a US\$ 61,06/barril (maior queda mensal desde 2021), e o minério de ferro caiu 3,16%, no terceiro mês consecutivo de perdas.

No Brasil, o fluxo de capital foi volátil, com oito pregões consecutivos de entrada de recursos estrangeiros e saldo negativo de R\$ 133,56 milhões em abril, mas ainda positivo em R\$ 10,5 bilhões no ano. A curva de juros fechou em todos os vértices, refletindo melhora nas expectativas para inflação e Selic. O IPCA de março subiu 0,56% (5,48% em 12 meses), ainda acima da meta do BC, mas o Boletim Focus indicou ligeira melhora nas projeções para 2024. A produção industrial e os dados do mercado de trabalho vieram fracos, mas o setor de serviços e a confiança do consumidor mostraram algum fôlego.

O Ibovespa subiu 3,69% no mês e acumula alta de 12,29% em 2024, beneficiado pelo fluxo externo e pela expectativa de corte de juros. O dólar caiu 0,50%, encerrando abril a R\$ 5,68.

## 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 <sup>[1]</sup>	abr/25	mar/25	fev/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.531.172	1.531.172	1.518.429	18.240.210	6.099.202
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(94.735)	(26.415)	(2.900)	(874.048)	(124.050)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.436.437</b>	<b>1.504.757</b>	<b>1.515.529</b>	<b>17.366.161</b>	<b>5.975.151</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	32.845	29.944	29.498	299.319	130.258
DESPESA OPERACIONAL	(87.264)	(79.675)	(72.368)	(1.162.581)	(309.515)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(22.120)	(25.370)	(18.870)	(243.973)	(85.229)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.359.898</b>	<b>1.429.656</b>	<b>1.453.789</b>	<b>16.258.926</b>	<b>5.710.665</b>
RESULTADO RETIDO	(61.872)	(131.629)	(155.762)	(497.172)	(518.558)
<b>DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.298.027</b>	<b>1.298.027</b>	<b>1.298.027</b>	<b>15.761.754</b>	<b>5.192.107</b>
RESULTADO POR COTA	1,47	1,54	1,57	17,54	6,16
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	17,00	5,60
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,5%	90,8%	89,3%	96,9%	90,9%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	199,12	199,02	198,84	199,12	199,12
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	149,55	147,91	152,00	149,55	149,55
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,44%	8,44%	8,45%	8,54%	8,44%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	11,23%	11,36%	11,05%	11,37%	11,23%

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	abr/25	mar/25	fev/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	4.758.438	7.607.784	16.386.615	385.790.305
Média de volume negociado diariamente	237.922	400.410	819.331	109.258
Número de Cotas Negociadas	33.571	49.646	118.162	2.338.751
Giro (% do total de cotas)	3,62%	5,35%	12,74%	252,25%

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

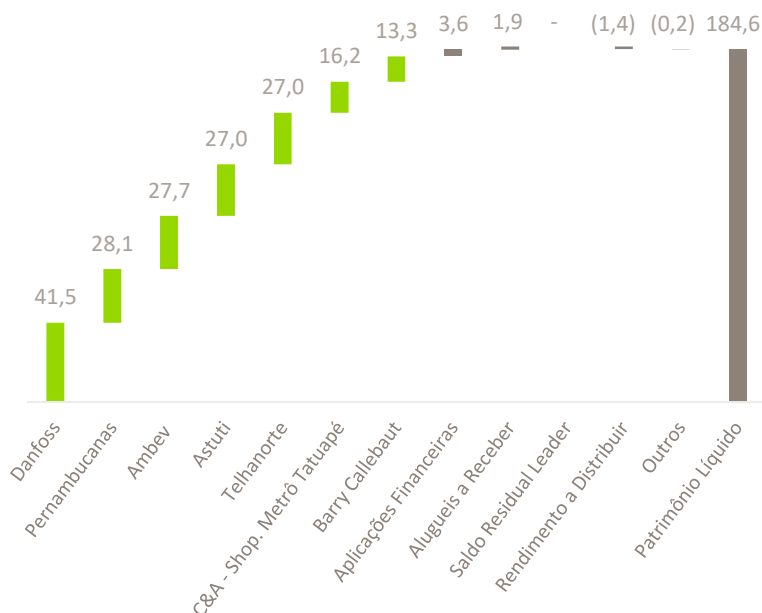


Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

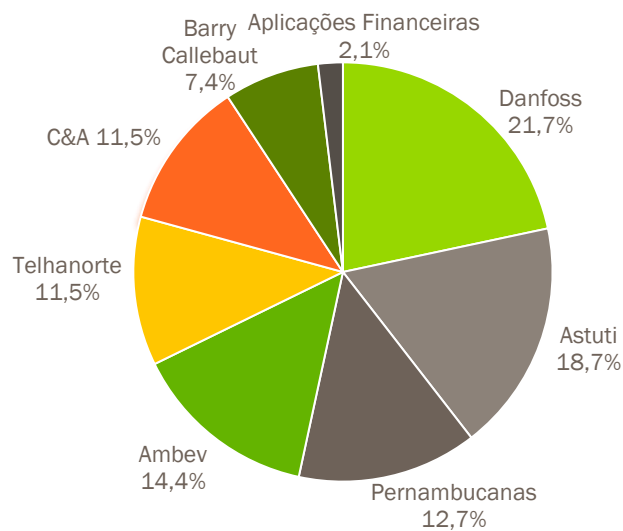
Carteira	30/abr/25	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>186.256.743</b>	<b>100,0%</b>
Aplicações Financeiras	3.553.680	1,9%
Aluguéis a Receber	1.851.443	1,0%
Imóveis	180.768.042	97,1%
Danfoss	41.513.000	22,3%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Ambev	27.739.000	14,9%
Telhanorte	27.008.000	14,5%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.169.042	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	83.577	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.644.407</b>	<b>0,9%</b>
Rendimentos a distribuir	1.352.318	0,7%
Outros	292.089	0,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>184.612.336</b>	<b>99,1%</b>



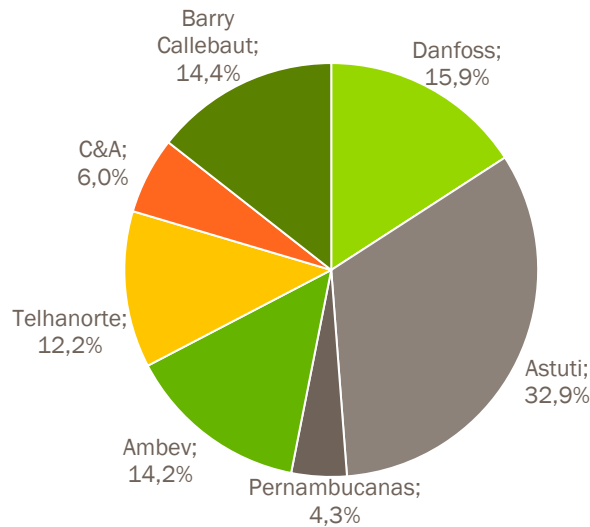
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

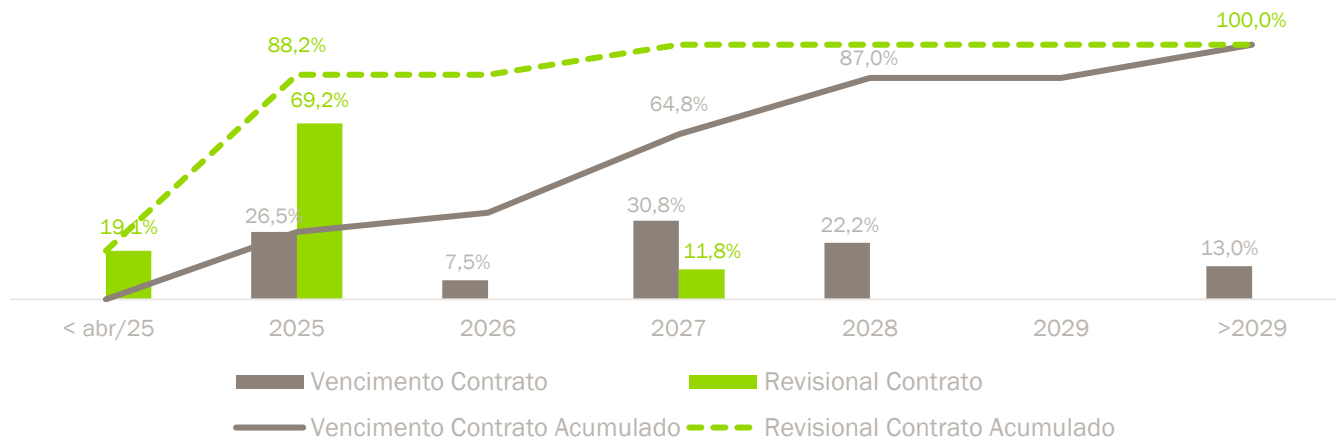


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

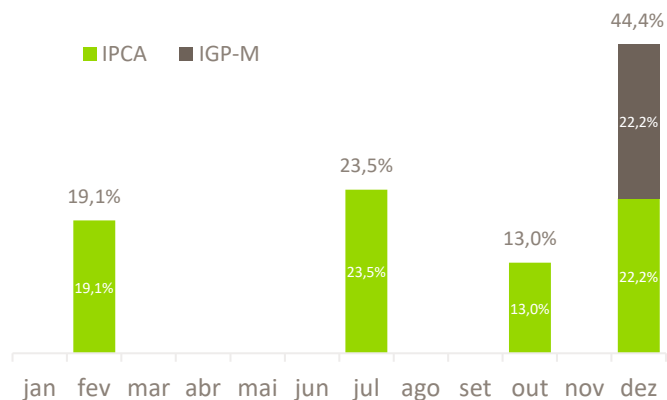


## Características Contratos de Locação

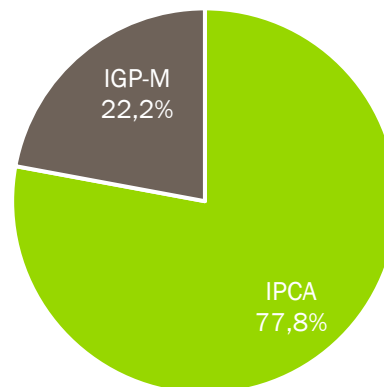
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



## Distribuição Geográfica dos Imóveis



[Clique aqui para maiores informações](#)



## Portfólio

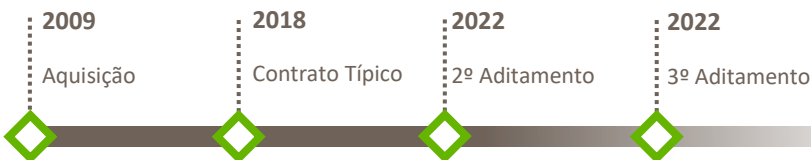
### OSASCO - DANFOSS

**Localização**  
Osasco – SP [\[mapa\]](#)

**Avaliação**  
R\$ 41.513 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
10,8 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
dez/28 - Típico



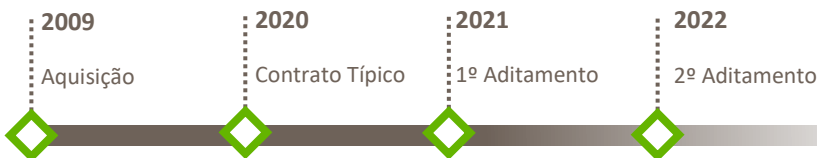
### IBIPORÃ - ASTUTI

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

**Avaliação**  
R\$ 26.953 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
22,5 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
jan/27 - Típico



### CONTAGEM – TELHA NORTE

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

**Avaliação**  
R\$ 27.008 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
8,3 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
jun/25 - Típico



### VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS

**Localização**  
Nova Iguaçu – RJ [\[mapa\]](#)

**Avaliação**  
R\$ 28.077 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
2,9 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
out/32 - Típico



## SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV

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

**Avaliação**  
R\$ 27.739 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
9,7 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
dez/25 - Típico



## SHOPPING TATUAPÉ – C&A

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

**Avaliação**  
R\$ 16.301 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
4,1 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
ago/27 - Típico



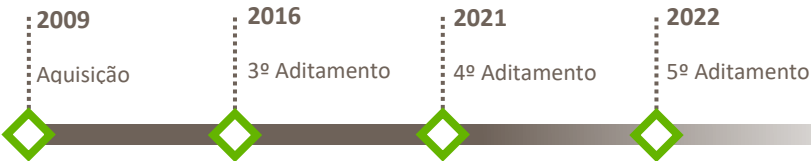
## ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

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

**Avaliação**  
R\$ 13.309 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
9,8 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
nov/26 - Típico



## 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](mailto:ri@rbasset.com)

Oliveira Trust DTVM

[ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto: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.

