



**MAIO
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 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 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 maio, em relação às obras e benfeitorias, seguiram os trâmites junto aos órgãos competentes para a liberação da execução da ligação da rede de esgoto externa no imóvel Danfoss. No imóvel Ambev, deu-se continuidade ao novo projeto da rede de esgoto junto à Sanepar, prevendo alteração no traçado original com o objetivo de facilitar a 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 Barry Callebaut, em Ilhéus, os serviços de substituição dos lanternins da cobertura foram temporariamente paralisados em função das chuvas.

E, por fim, em relação aos processos judiciais da Leader, os acompanhamentos seguiram com o suporte de assessores jurídicos especializados, e o mercado será devidamente comunicado caso surjam quaisquer fatos relevantes relacionados ao tema.

Principais Indicadores do Mês

Em 13 de junho 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 10,62%, com base no fechamento de mai/25 (R\$ 158,26 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +5,82% ao longo do mês de maio. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 4,7 milhões, representando um giro de 3,33% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 146,7 milhões a mercado, que representa um deságio de 20,5% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.088/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,07 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Maio foi marcado por elevada volatilidade nos mercados globais. Apesar da trégua nas tensões entre EUA e China, as incertezas fiscais persistiram, agravadas pelo rebaixamento da nota de crédito dos EUA pela Moody's e pela proposta de "*budget reconciliation*", que pode elevar o déficit em US\$ 3 trilhões em dez anos, com cortes de impostos parcialmente compensados por cortes de gastos. Ainda assim, os índices acionários americanos tiveram forte recuperação, impulsionados por balanços positivos das Mag7: S&P 500 subiu 6,15% (0,51% no ano), Nasdaq 9,56% (-1,02%) e Dow Jones 3,94% (-0,64%).

Nos EUA, o PCE indicou arrefecimento da inflação, o *Payroll* veio acima do esperado e o déficit comercial atingiu novo recorde. Juros longos seguem pressionados, com os títulos de 30 anos próximos a 5%, refletindo preocupações fiscais.

No Brasil, o ambiente externo favorável atraiu capital estrangeiro, com entrada líquida de R\$ 10,5 bilhões na bolsa em maio e R\$ 21 bilhões no acumulado do ano. A curva de juros local se abriu, especialmente nos vértices curtos, após o anúncio do IOF, ofuscando o anúncio de ajuste fiscal de R\$ 31 bilhões. O Copom elevou a Selic para 14,75% e indicou possível fim do ciclo de aperto, condicionado à persistência da inflação e à atividade ainda resiliente.

Nos indicadores econômicos, o PIB do 1º trimestre veio em linha com o esperado, com destaque para o setor agropecuário. Vendas no varejo decepcionaram, enquanto produção industrial, IBC-Br e CAGED vieram positivos. O IPCA de abril subiu 0,43% (5,53% em 12 meses) e o IPCA-15 teve alta de 0,36% (5,40%), abaixo das expectativas. O Boletim Focus revisou para baixo a projeção do IPCA de 2024 (de 5,53% para 5,46%) e ajustou levemente as de 2026 (4,50%), 2027 (4,00%) e 2028 (3,85%).

O Ibovespa avançou 1,45% no mês, aos 137.027 pontos, acumulando alta de 13,92% no ano. O dólar subiu 0,72% no mês (R\$ 5,72), mas segue com queda de 7,47% no ano, refletindo o forte fluxo externo. Os índices IMA-B também subiram: IMA-B 5 (+0,62%) e IMA-B (+1,70%).

Nas *commodities*, o petróleo Brent avançou 3,38% em maio, mesmo com recuo na última semana. O minério de ferro teve leve queda de 0,15%, marcando o quarto mês seguido de perdas. Na China, exportações superaram expectativas, apesar da desaceleração; inflação segue baixa e produção industrial surpreendeu positivamente. Na Europa, houve adiamento do aumento de tarifas comerciais com os EUA para 9 de julho e indicadores mistos.

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]	mai/25	abr/25	mar/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.531.172	1.531.172	1.531.172	16.715.812	7.630.374
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(31.084)	(94.735)	(26.415)	(703.108)	(155.134)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.500.088	1.436.437	1.504.757	16.012.704	7.475.239
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	26.739	32.845	29.944	291.377	156.997
DESPESA OPERACIONAL	(274.506)	(83.384)	(79.675)	(1.256.556)	(580.141)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(22.120)	(25.370)	(217.381)	(104.099)
RESULTADO CAIXA	1.233.451	1.363.779	1.429.656	14.830.145	6.947.996
RESULTADO RETIDO	64.576	(65.752)	(131.629)	(440.591)	(457.862)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	14.389.554	6.490.134
RESULTADO POR COTA	1,33	1,47	1,54	16,00	7,49
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	15,52	7,00
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	105,2%	95,2%	90,8%	97,0%	93,4%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	199,07	199,12	199,02	199,07	199,07
COTA MERCADO ^[2]	158,26	149,55	147,91	158,26	158,26
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,44%	8,44%	8,44%	7,80%	8,44%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,62%	11,23%	11,36%	9,81%	10,62%

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.



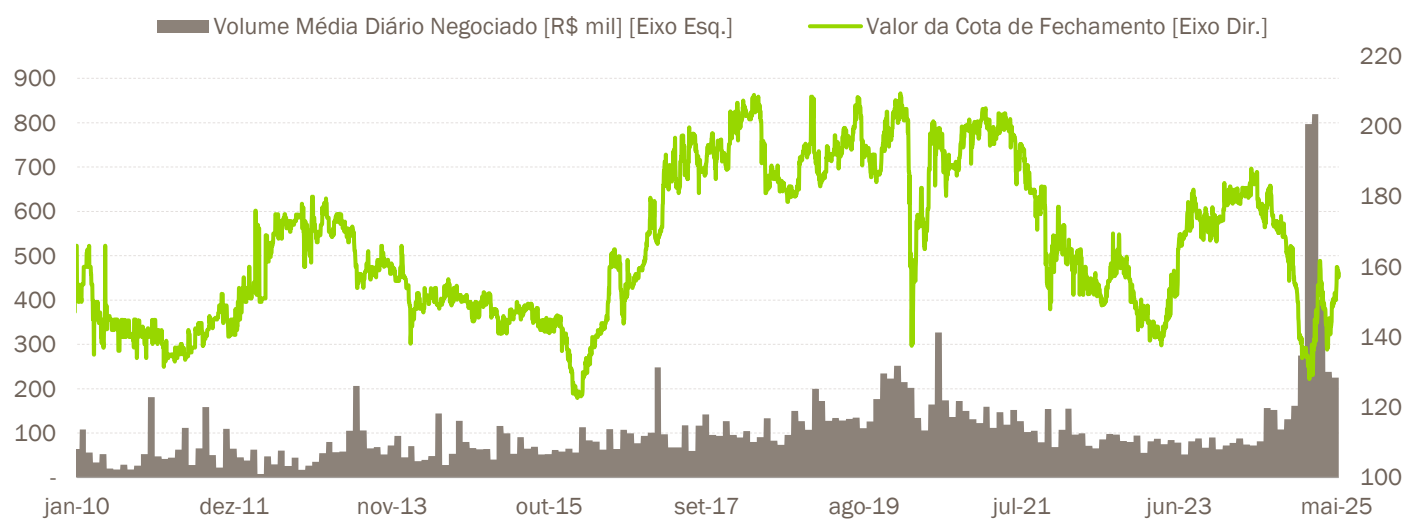
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	mai/25	abr/25	mar/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	4.728.822	4.758.438	7.607.784	390.519.127
Média de volume negociado diariamente	225.182	237.922	400.410	109.943
Número de Cotas Negociadas	30.919	33.571	49.646	2.369.670
Giro (% do total de cotas)	3,33%	3,62%	5,35%	255,58%

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



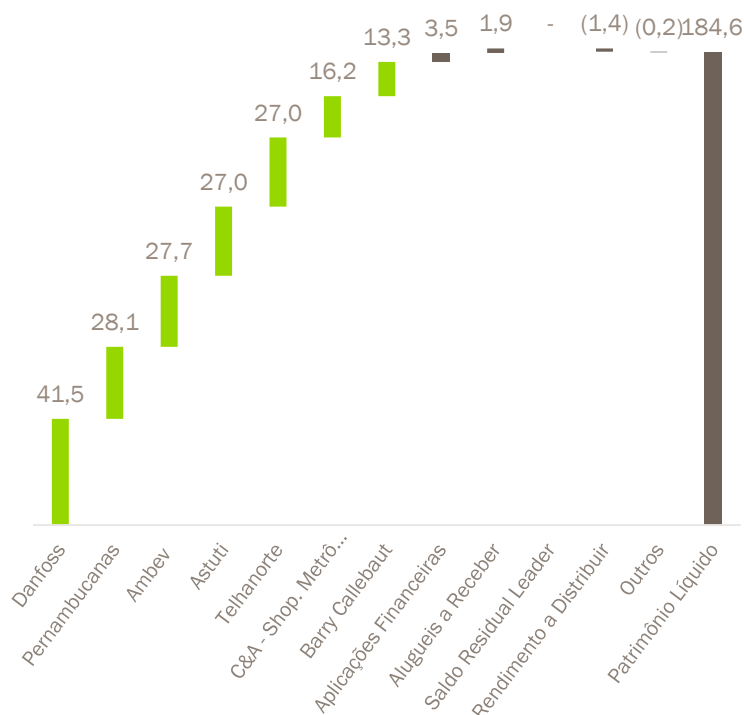
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

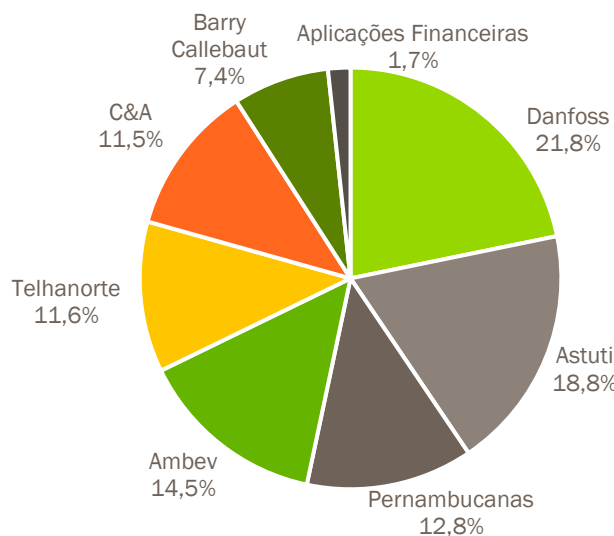
Carteira	30/mai/25	% Ativos
Ativos	186.220.407	100,0%
Aplicações Financeiras	3.483.159	1,9%
Aluguéis a Receber	1.851.443	1,0%
Imóveis	180.768.042	97,1%
Danfoss	41.513.000	22,3%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Ambev	27.008.000	14,5%
Telhanorte	27.739.000	14,9%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.169.042	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	117.762	0,1%
Passivos	1.645.671	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.353.583	0,7%
Outros	292.089	0,2%
Patrimônio Líquido	184.574.735	99,1%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

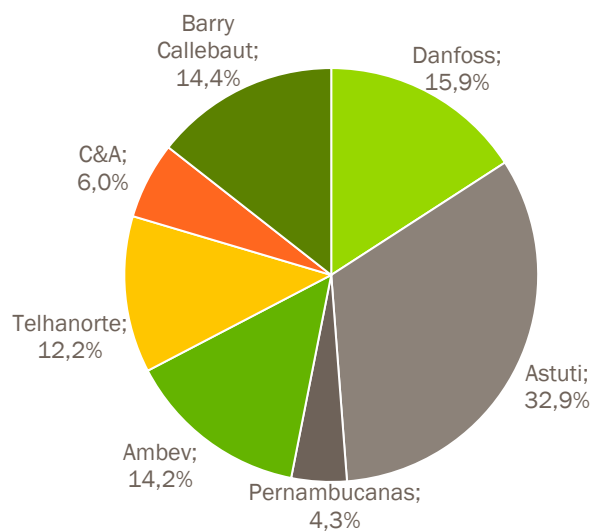


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

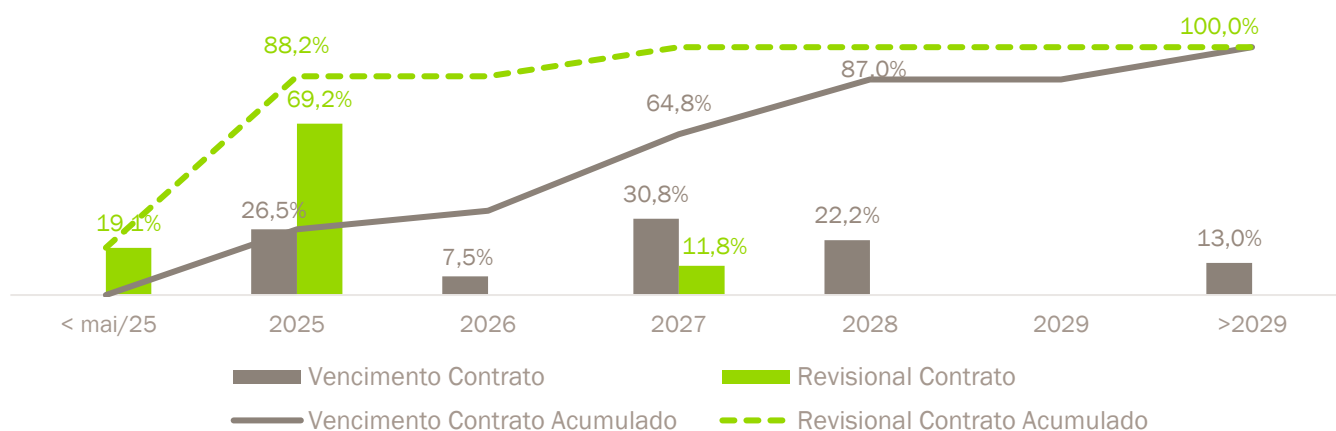


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

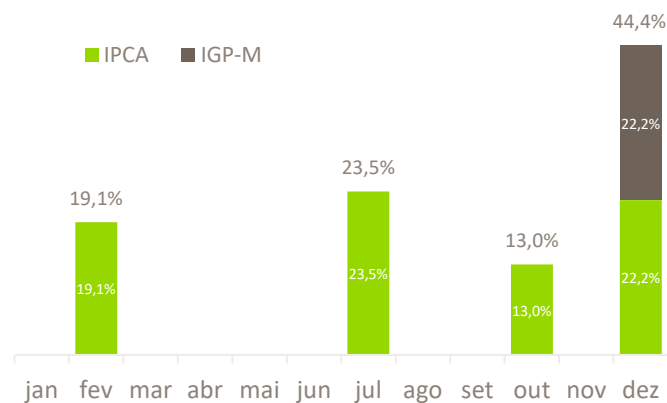


Características Contratos de Locação

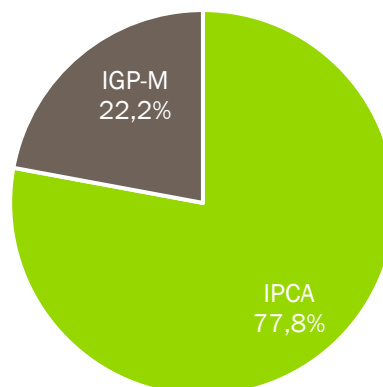
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



[Clique aqui para maiores informações](#)



Portfólio

OSASCO - DANFOSS



Localização

Osasco – SP [\[mapa\]](#)



Avaliação

R\$ 41.513 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



IBIPORÃ - ASTUTI



Localização

Ibiporã – PR [\[mapa\]](#)



Avaliação

R\$ 26.953 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



CONTAGEM – TELHA NORTE



Localização

Contagem – MG [\[mapa\]](#)



Avaliação

R\$ 27.008 mil



Área Bruta Loc. ABL

8,3 mil m²



Vencimento contrato

jun/25 - Típico

2009

Aquisição

2020

3º Aditamento

2025

Rescisão Contrato

2025

Locação Wabtec



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



Localização

Nova Iguaçu – RJ [\[mapa\]](#)



Avaliação

R\$ 28.077 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



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 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.

