



**JUNHO
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 – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
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 – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“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 junho, no que se refere às obras e benfeitorias, seguimos com os trâmites junto aos órgãos competentes para a liberação da execução da ligação da rede de esgoto externa no imóvel Danfoss. No imóvel da Ambev, houve continuidade no desenvolvimento do novo projeto da rede de esgoto em conjunto com a Sanepar, e atualmente estamos na fase de orçamentos com construtoras para a execução das obras.

Conforme informado no Fato Relevante de 22/05/2025 ([link](#)), foi firmado um contrato de locação não residencial com a Wabtec Brasil para o imóvel localizado em Contagem-MG, anteriormente ocupado pela Telhanorte, que desocupou o espaço em 30 de junho. Já antes da entrega das chaves, iniciamos as avaliações para adequação do imóvel à nova ocupação. Atualmente, estão em andamento os preparativos para a nova locação, incluindo a elaboração do laudo ambiental.

Além disso, conforme Comunicado ao Mercado ([link](#)), foi concluído o laudo de reavaliação dos imóveis do portfólio, realizado pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda. A avaliação resultou em um valor 0,08% superior ao laudo do ano passado e uma variação positiva de aproximadamente 0,16% no valor patrimonial da cota do Fundo.

No imóvel da Barry Callebaut, em Ilhéus, os trabalhos de substituição dos lanternins da cobertura seguem temporariamente interrompidos devido às chuvas na região.

Por fim, em relação aos processos judiciais envolvendo a Leader, os acompanhamentos continuam sendo realizados com o suporte de assessores jurídicos especializados, e o mercado será prontamente informado caso haja qualquer fato relevante relacionado ao tema.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de julho 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 10,27%, com base no fechamento de jun/25 (R\$ 163,55 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +3,34% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 8,2 milhões, representando um giro de 5,66% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 151,6 milhões a mercado, que representa um deságio de 18,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.160/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,16 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho foi positivo para os mercados globais, com novos recordes nos principais índices acionários dos EUA, impulsionados por ganhos expressivos nas empresas de tecnologia, como Nvidia e Oracle, e pela expectativa de queda da inflação. A Nvidia se aproxima de US\$ 4 trilhões em valor de mercado, superando o valor total das bolsas do Canadá e México juntos. Apesar da inflação ainda elevada, o mercado projeta início da flexibilização monetária apenas a partir de 2026. O S&P 500 e o Nasdaq subiram mais de 5%, enquanto o Dow Jones recuperou as perdas do ano.

No Brasil, o forte fluxo de capital estrangeiro beneficiou os ativos locais, com entrada líquida de R\$ 5,4 bilhões na bolsa e valorização de 1,33% do Ibovespa. O dólar caiu 4,98%, fechando o mês a R\$ 5,43, menor patamar desde setembro de 2024, em linha com a queda global do dólar. A curva de juros real teve abertura nos vértices curtos e fechamento nos longos; os índices IMA-B 5 e IMA-B subiram 0,45% e 1,30%, respectivamente.

O cenário político foi marcado por foco em medidas arrecadatórias, com o governo deixando os cortes de gastos em segundo plano e buscando reforçar sua base para as eleições de 2026, o que trouxe volatilidade à curva de juros e aumentou a preocupação com a questão fiscal. O Copom elevou a Selic para 15,00% e sinalizou manutenção do patamar por período prolongado, especialmente se o processo de desinflação for mais lento que o esperado.

A inflação segue pressionada: o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 5,32%, acima da meta do BC. O Focus projeta IPCA de 5,42% para 2025, mantendo as projeções para 2026 (4,50%) e 2027 (4,00%), com leve melhora para 2028 (3,83%). A atividade econômica apresentou sinais mistos, com dados fracos de produção industrial e mercado de trabalho, mas com indicadores positivos de varejo e desemprego.

Nos EUA, os dados econômicos sugerem desaceleração gradual, sem indicar recessão, sustentando o cenário de pouso suave. Na Europa, o BCE cortou juros novamente, considerando a inflação abaixo da meta e os juros em nível neutro. Já na China, os dados seguem fracos, com quedas nas exportações, importações e produção industrial, ainda que as vendas no varejo tenham surpreendido positivamente.

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]	jun/25	mai/25	abr/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.531.172	1.531.172	1.531.172	18.246.984	9.161.546
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(125.129)	(31.084)	(94.735)	(828.237)	(280.264)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.406.043	1.500.088	1.436.437	17.418.747	8.881.282
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	39.281	26.739	32.845	330.659	196.278
DESPESA OPERACIONAL	(203.731)	(274.506)	(83.384)	(1.460.287)	(783.872)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(21.104)	(18.870)	(22.120)	(238.485)	(125.203)
RESULTADO CAIXA	1.220.489	1.233.451	1.363.779	16.050.633	8.168.485
RESULTADO RETIDO	77.538	64.576	(65.752)	(363.052)	(380.324)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.687.581	7.788.161
RESULTADO POR COTA	1,32	1,33	1,47	17,31	8,81
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	16,92	8,40
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	106,4%	105,2%	95,2%	97,7%	95,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	199,37	199,07	199,12	199,37	199,37
COTA MERCADO ^[2]	163,55	158,26	149,55	163,55	163,55
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,43%	8,44%	8,44%	8,49%	8,43%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,27%	10,62%	11,23%	10,35%	10,27%

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.



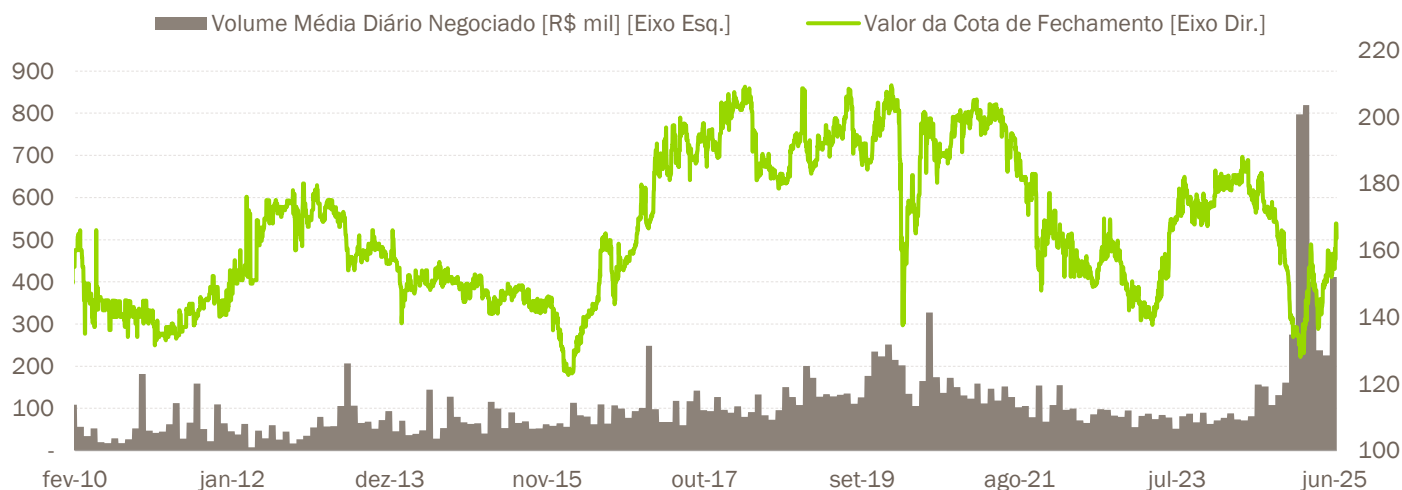
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jun/25	mai/25	abr/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	8.233.757	4.728.822	4.758.438	398.752.885
Média de volume negociado diariamente	411.688	225.182	237.922	111.633
Número de Cotas Negociadas	52.516	30.919	33.571	2.422.186
Giro (% do total de cotas)	5,66%	3,33%	3,62%	261,25%

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

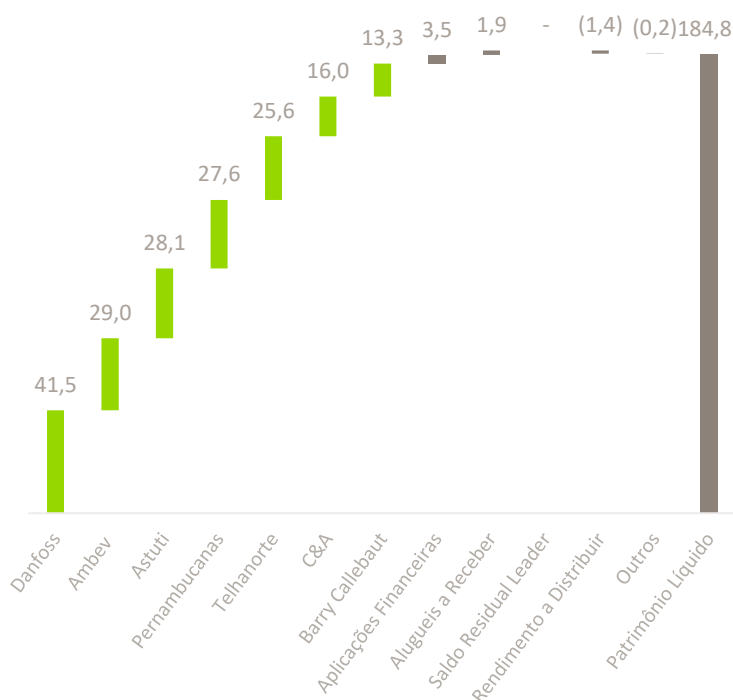


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

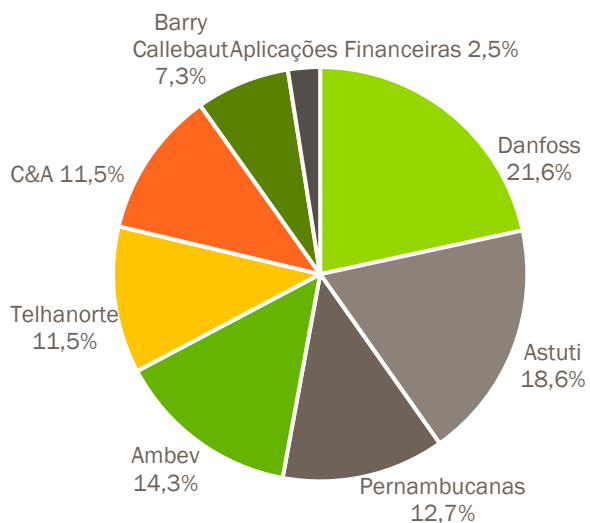
Carteira	30/jun/25	% Ativos
Ativos	186.492.751	100,0%
Aplicações Financeiras	3.454.924	1,9%
Aluguéis a Receber	1.851.443	1,0%
Imóveis	181.067.000	97,1%
Danfoss	41.493.000	22,2%
Ambev	28.981.000	15,5%
Astuti	28.068.000	15,1%
Pernambucanas	27.643.000	14,8%
Telhanorte	25.572.000	13,7%
C&A	16.045.000	8,6%
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	119.384	0,1%
Passivos	1.646.358	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.354.087	0,7%
Outros	292.270	0,2%
Patrimônio Líquido	184.846.393	99,1%



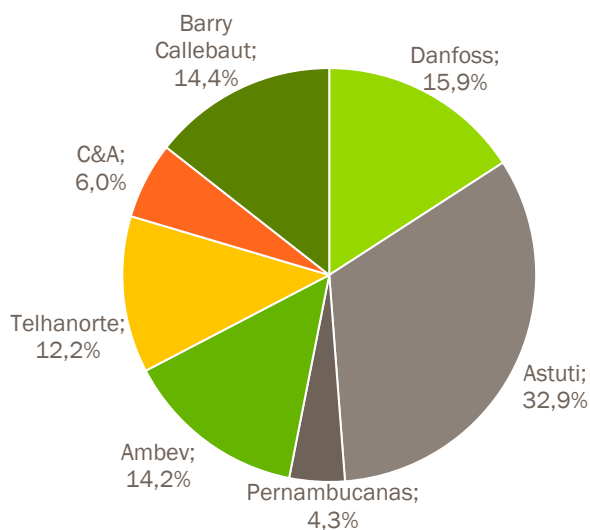
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

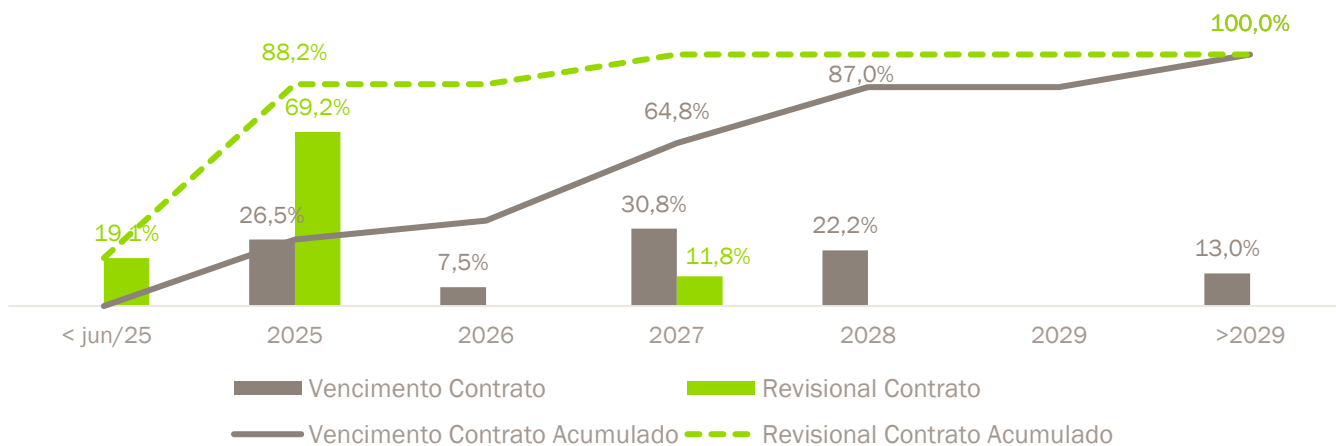


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

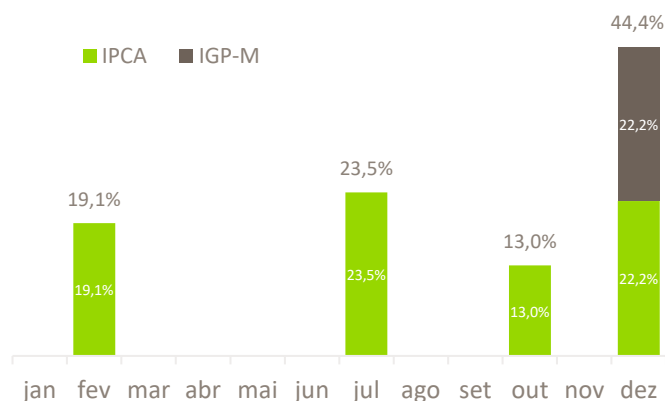


Características Contratos de Locação

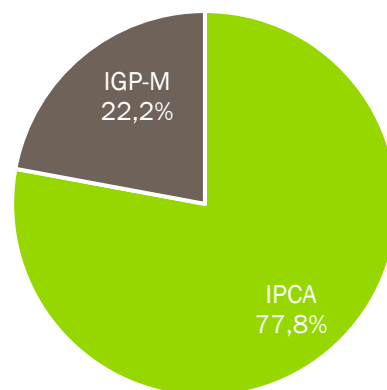
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



Portfólio

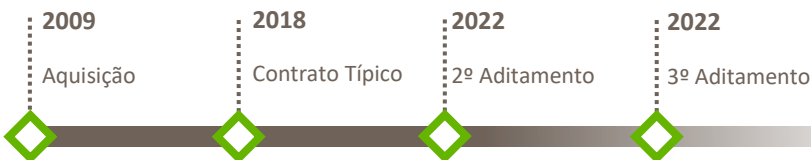
OSASCO - DANFOSS

Localização
Osasco – SP [\[mapa\]](#)

Avaliação
R\$ 41.513 mil

Área Bruta Loc. ABL
10,8 mil m²

Vencimento contrato
dez/28 - Típico



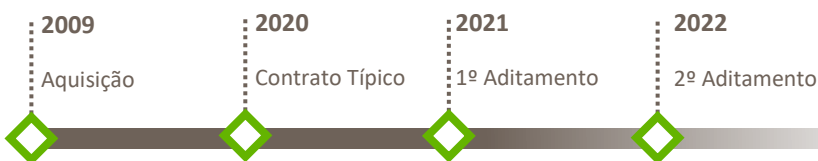
IBIPORÃ - ASTUTI

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

Avaliação
R\$ 26.953 mil

Área Bruta Loc. ABL
22,5 mil m²

Vencimento contrato
jan/27 - Típico



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



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



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



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



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



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.

