

**JULHO
2025**



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

**RB
FI** 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 julho, no que se refere às frentes de obras e benfeitorias, foi dado seguimento aos trâmites junto aos órgãos competentes para a liberação da execução da ligação da rede de esgoto externa no imóvel Danfoss. No imóvel locado à Ambev, avançou-se no desenvolvimento do novo projeto para a rede de esgoto, elaborado em conjunto com a Sanepar. Neste momento, encontram-se em andamento as cotações com construtoras para viabilizar a execução das obras.

Conforme comunicado no Fato Relevante publicado em 01/08/2025 ([link](#)), foi celebrado o Primeiro Termo Aditivo ao contrato de locação com a Wabtec para o imóvel de Contagem/MG, marcando o início da nova locação em 21 de julho com a superação das condições suspensivas. A antiga locatária, Telhanorte, optou por pagar indenização compensatória de R\$ 850 mil, valor que será repassado à empresa responsável pelas adequações do imóvel, contratada pela nova locatária.

Além disso, o Aditivo previu um desconto de aproximadamente R\$ 0,15 por cota nos dois últimos meses do contrato, condicionado ao cumprimento integral do prazo de 10 anos pela nova locatária.

No ativo localizado em Ilhéus/BA, locado à Barry Callebaut, os trabalhos de substituição dos lanternins na cobertura permaneceram temporariamente suspensos devido ao volume elevado de chuvas na região.

Por fim, os processos judiciais envolvendo a antiga locatária Leader seguem sob acompanhamento dos assessores jurídicos especializados. Reforçamos que qualquer desdobramento relevante será prontamente comunicado ao mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de agosto 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 10,60%, com base no fechamento de jul/25 (R\$ 158,50 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -3,09% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 11,0 milhões, representando um giro de 7,21% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 147,0 milhões a mercado, que representa um deságio de 20,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.079/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,30 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Julho foi marcado pela manutenção das taxas de juros pelo Fed e pelo Copom, conforme esperado. Nos EUA, o PIB do 2º trimestre surpreendeu positivamente e, junto aos bons resultados corporativos, sustentou novos recordes em Wall Street, com ganhos de 2,17% no S&P 500, 3,70% no Nasdaq e 0,83% no Dow Jones.

No Brasil, a bolsa registrou saída líquida de R\$ 6,3 bilhões, maior desde abril de 2024, embora o saldo do ano siga positivo em R\$ 20 bilhões. O movimento refletiu tensões político-institucionais, novas tarifas dos EUA e maior percepção de risco fiscal. Dados de indústria, varejo e contas públicas vieram fracos, enquanto serviços, confiança do consumidor e desemprego mostraram resiliência. A inflação permanece acima da meta, com IPCA em 5,35% e IPCA-15 em 5,30% em 12 meses, exigindo carta pública do BC e adiando expectativas de corte de juros para 2026.

O Ibovespa caiu 4,17%, aos 133.071 pontos, e o dólar subiu 3,08%, a R\$ 5,60. No exterior, *payroll* fraco nos EUA reforçou apostas em cortes de juros ainda este ano, enquanto Europa mostrou dados melhores que o esperado, a China seguiu fraca, apesar de PIB acima de 5%. Entre *commodities*, o petróleo avançou 6,8% e o minério de ferro 5,8%.

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]	jul/25	jun/25	mai/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.416.052	1.531.172	1.531.172	16.514.220	1.416.052
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	(125.129)	(31.084)	(632.081)	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.416.052	1.406.043	1.500.088	15.882.139	1.416.052
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	32.805	39.281	26.739	309.970	32.805
DESPESA OPERACIONAL	(99.010)	(203.731)	(274.506)	(1.334.305)	(99.010)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	831.130	(21.104)	(18.870)	630.468	831.130
RESULTADO CAIXA	2.180.977	1.220.489	1.233.451	15.488.271	2.180.977
RESULTADO RETIDO	(882.950)	77.538	64.576	(1.172.890)	(882.950)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	14.315.381	1.298.027
RESULTADO POR COTA	2,35	1,32	1,33	16,71	2,35
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	15,44	1,40
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	59,5%	106,4%	105,2%	92,4%	59,5%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	200,30	199,37	199,07	200,30	200,30
COTA MERCADO ^[2]	158,50	163,55	158,26	158,50	158,50
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,39%	8,43%	8,44%	7,71%	8,39%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,60%	10,27%	10,62%	9,74%	10,60%

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.



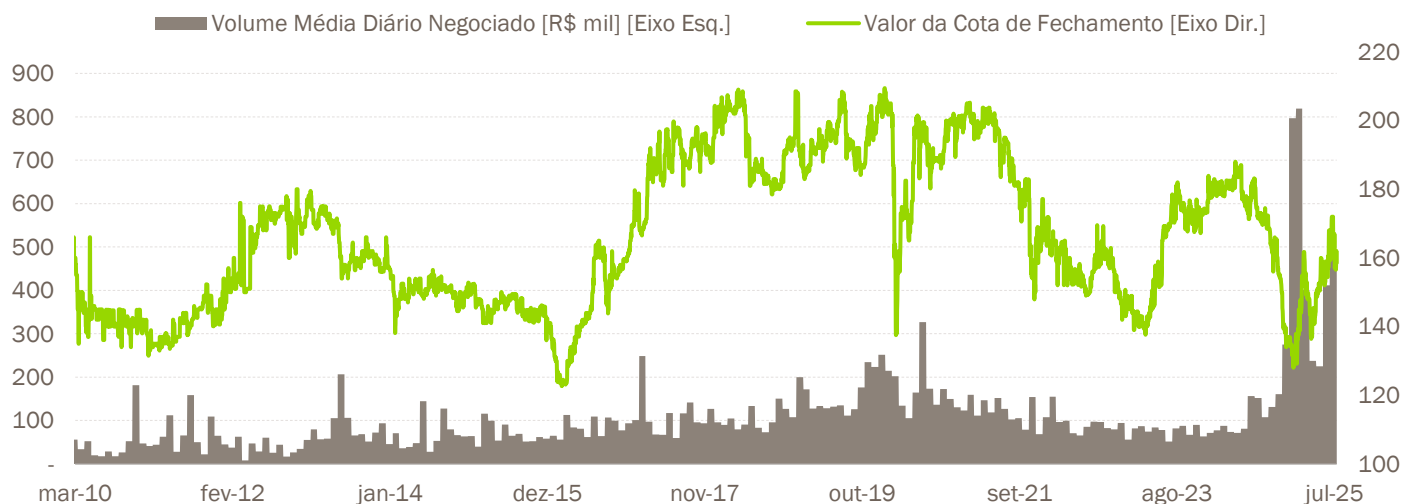
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jul/25	jun/25	mai/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	10.960.064	8.233.757	4.728.822	409.712.948
Média de volume negociado diariamente	476.525	411.688	225.182	113.967
Número de Cotas Negociadas	66.851	52.516	30.919	2.489.037
Giro (% do total de cotas)	7,21%	5,66%	3,33%	268,46%

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

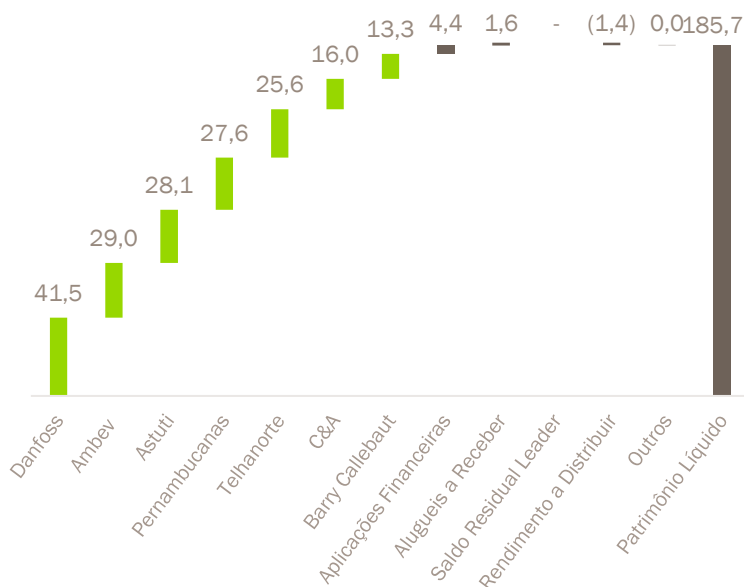


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

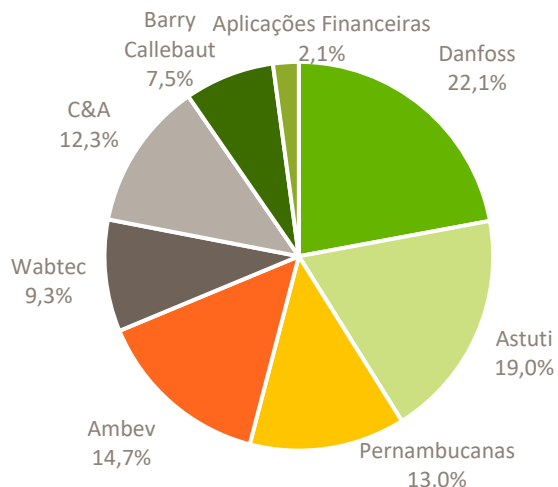
Carteira	31/jul/25	% Ativos
Ativos	187.150.643	100,0%
Aplicações Financeiras	4.376.241	2,3%
Aluguéis a Receber	1.609.394	0,9%
Imóveis	181.067.000	96,7%
Danfoss	41.493.000	22,2%
Ambev	28.981.000	15,5%
Astuti	28.068.000	15,0%
Pernambucanas	27.643.000	14,8%
Telhanorte	25.572.000	13,7%
C&A	16.045.000	8,6%
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	98.008	0,1%
Passivos	1.440.968	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.354.545	0,7%
Outros	86.424	0,0%
Patrimônio Líquido	185.709.675	99,2%



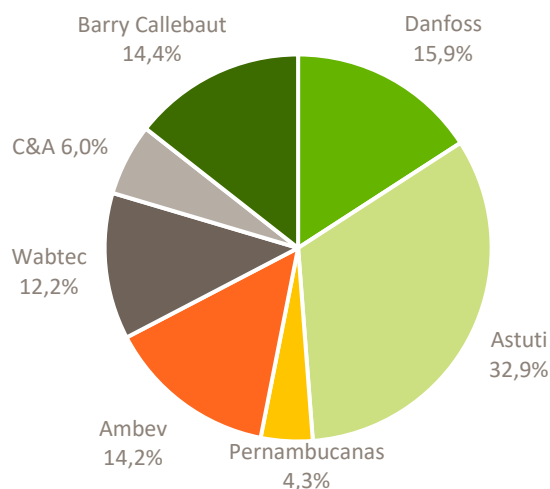
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

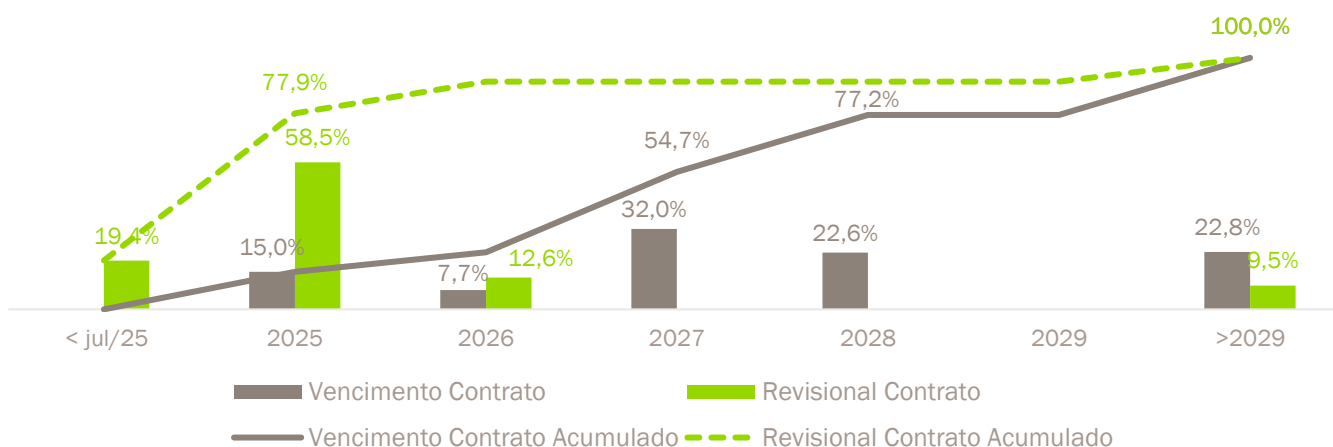


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

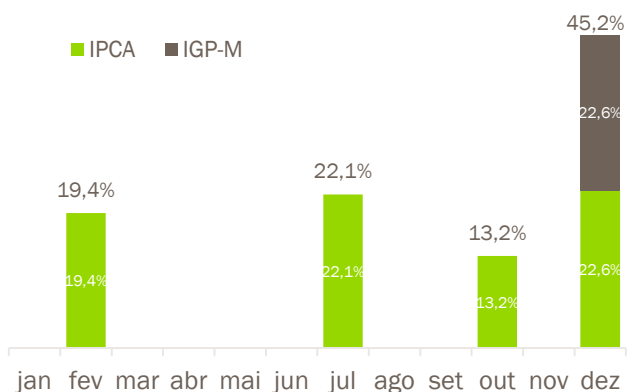


Características Contratos de Locação

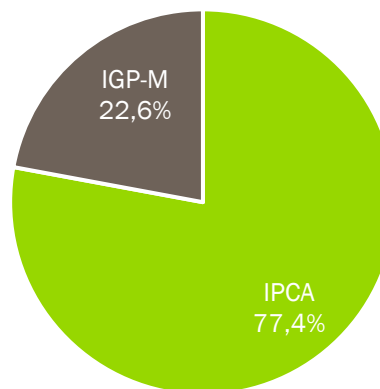
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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



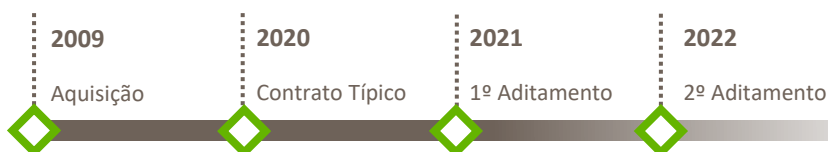
IBIPORÃ - ASTUTI

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



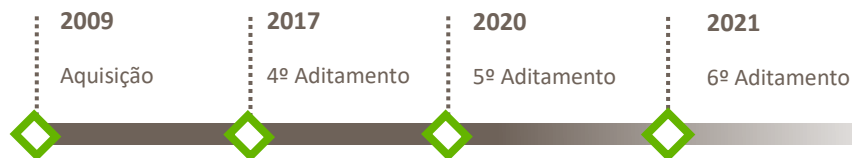
Área Bruta Loc. ABL

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.

