

CONSECT  
-9.2904

ADIPISCING  
-8.3748

**AGOSTO  
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 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 agosto, 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, foi concluída a contratação da construtora responsável pelo novo projeto de rede de esgoto, desenvolvido em conjunto com a Sanepar, e finalizada a minuta do contrato. A mobilização está programada para meados de setembro. 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.

Além disso, a nova locatária Wabtec deu início às obras em seu imóvel em Contagem/MG. No ativo localizado em Ilhéus/BA, locado à Barry Callebaut, retomamos os trabalhos de substituição dos lanternins na cobertura, com previsão de conclusão em setembro.

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 12 de setembro 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 11,37%, com base no fechamento de ago/25 (R\$ 147,82 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -6,74% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,8 milhões, representando um giro de 2,71% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 137,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 26,2% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.934/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,40 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Em agosto, a expectativa de flexibilização monetária do Fed na próxima reunião, com probabilidade de corte acima de 75%, impulsionou o apetite ao risco e levou as bolsas dos EUA a novas máximas históricas: S&P 500 (+1,91%), Nasdaq (+1,58%) e Dow Jones (+2,44%). O PIB do 2º trimestre surpreendeu positivamente e resultados corporativos sólidos sustentaram o otimismo. Embate entre Trump e o Fed, incluindo demissão de diretora do Departamento do Trabalho, marcou a atenção do mercado.

Na Europa, PMIs e varejo superaram estimativas, mas produção industrial e confiança do consumidor ficaram abaixo. Na China, PMI positivo contrastou com produção industrial e varejo fracos; exportações e importações acima do esperado reduziram incertezas comerciais. Commodities tiveram movimentos opostos: petróleo caiu (-5,89%, Brent US\$ 67,48/barril) e minério de ferro subiu (+4%, US\$ 103,85/ton).

No Brasil, agosto registrou forte entrada de capital estrangeiro (+R\$ 1,2 bi no mês; R\$ 21,2 bi acumulado), impulsionando Ibovespa (+6,28%, 141.422 pontos). Dólar caiu 3,19%, a R\$ 5,42. Inflação: IPCA julho 5,23% a.a.; IPCA-15 agosto 4,95% a.a., ainda acima da meta, mas com primeira deflação mensal em dois anos. Boletim Focus revisou projeções de curto prazo e manteve Selic elevada até 2026 (15% em 2025; 12,5% em 2026), com pequenas revisões para 2027-2028. Produção industrial, varejo e emprego apontam desafios; setor de serviços e confiança do consumidor seguem positivos. Dívida bruta elevada (77,6% do PIB) mantém preocupação fiscal.

Perspectiva: início do ciclo de flexibilização nos EUA, aliado à deflação no Brasil, reforça potencial redução gradual da Selic, mas riscos fiscais e institucionais permanecem relevantes.

## Demonstrativo de Resultado

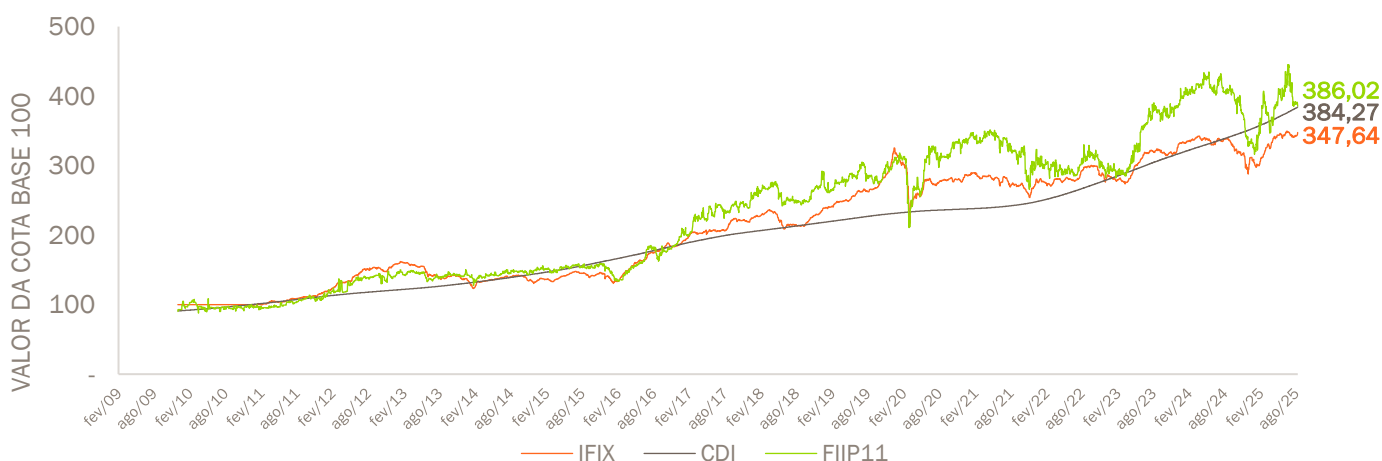
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>[1]</sup>	ago/25	jul/25	jun/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.475.920	1.416.052	1.531.172	17.990.140	2.891.972
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(40.403)	-	(125.129)	(672.484)	(40.403)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.435.517</b>	<b>1.416.052</b>	<b>1.406.043</b>	<b>17.317.656</b>	<b>2.851.568</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	42.974	32.805	39.281	352.944	75.778
DESPESA OPERACIONAL	(74.422)	(99.010)	(203.731)	(1.408.728)	(173.432)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.719)	831.130	(21.104)	611.749	812.412
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.385.350</b>	<b>2.180.977</b>	<b>1.220.489</b>	<b>16.873.621</b>	<b>3.566.326</b>
RESULTADO RETIDO	(87.323)	(882.950)	77.538	(1.260.213)	(970.273)
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.298.027</b>	<b>1.298.027</b>	<b>1.298.027</b>	<b>15.613.408</b>	<b>2.596.054</b>
RESULTADO POR COTA	1,49	2,35	1,32	18,20	3,85
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	16,84	2,80
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	93,7%	59,5%	106,4%	92,5%	72,8%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	200,33	200,30	199,37	200,33	200,33
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	147,82	158,50	163,55	147,82	147,82
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,39%	8,39%	8,43%	8,41%	8,39%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	11,37%	10,60%	10,27%	11,39%	11,37%

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	ago/25	jul/25	jun/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	3.765.662	10.960.064	8.233.757	413.478.610
Média de volume negociado diariamente	179.317	476.525	411.688	114.347
Número de Cotas Negociadas	25.163	66.851	52.516	2.514.200
Giro (% do total de cotas)	2,71%	7,21%	5,66%	271,17%

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

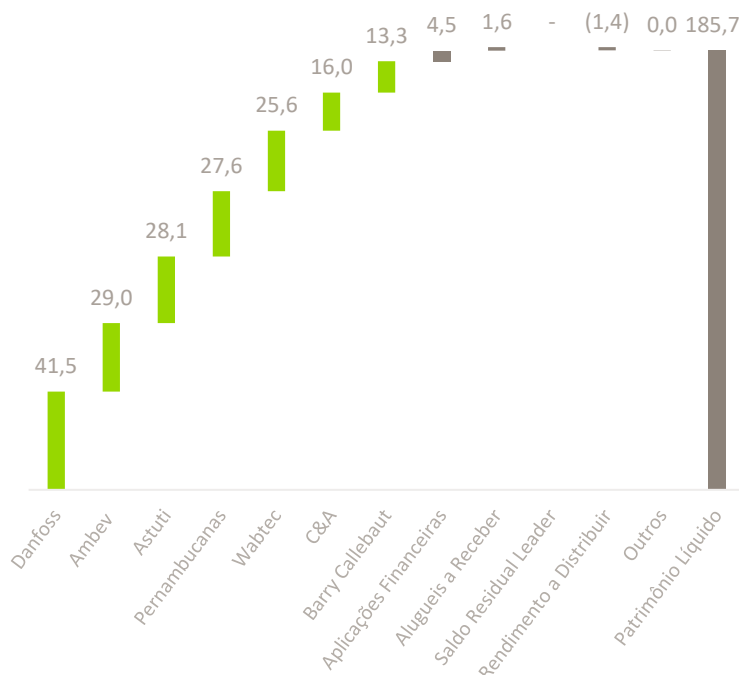


Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

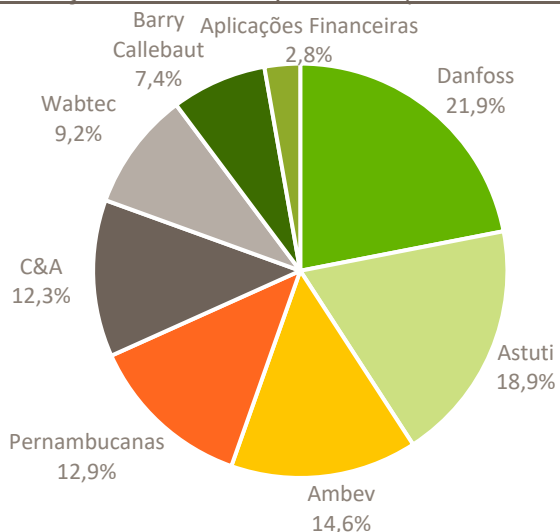
Carteira	29/ago/25	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>187.177.660</b>	<b>100,0%</b>
Aplicações Financeiras	4.485.726	2,4%
Aluguéis a Receber	1.554.541	0,8%
Imóveis	181.029.261	96,7%
Danfoss	41.493.000	22,2%
Ambev	28.981.000	15,5%
Astuti	28.068.000	15,0%
Pernambucanas	27.643.000	14,8%
Wabtec	25.572.000	13,7%
C&A	16.007.261	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	108.133	0,1%
<b>Passivos</b>	<b>1.436.183</b>	<b>0,8%</b>
Rendimentos a distribuir	1.355.063	0,7%
Outros	81.120	0,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>185.741.478</b>	<b>99,2%</b>



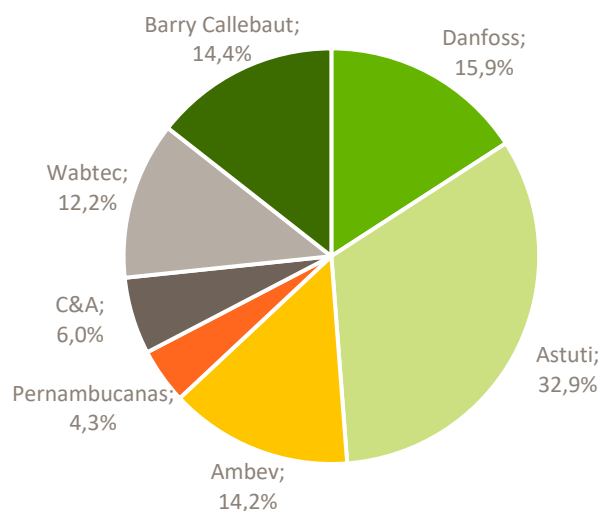
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

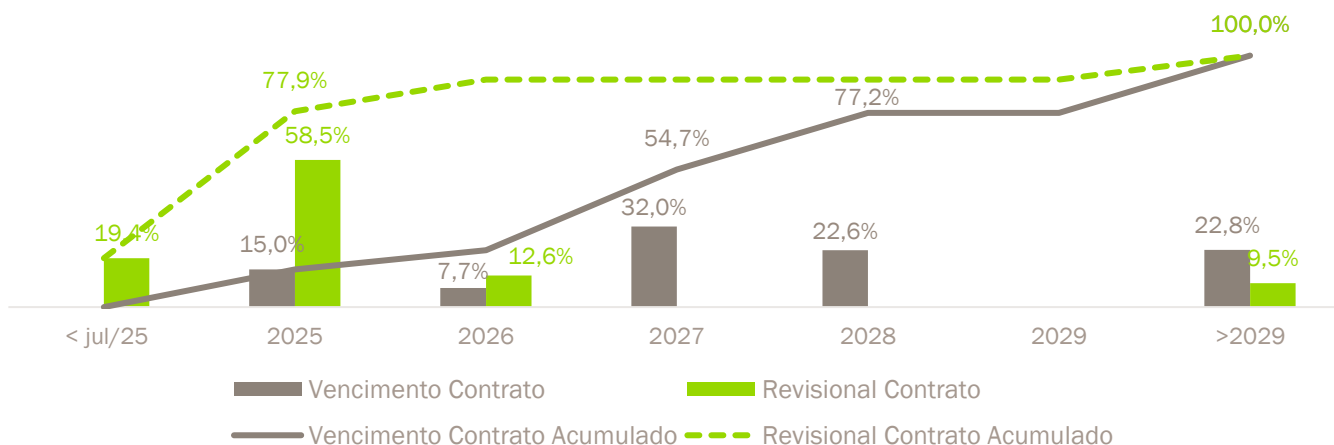


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

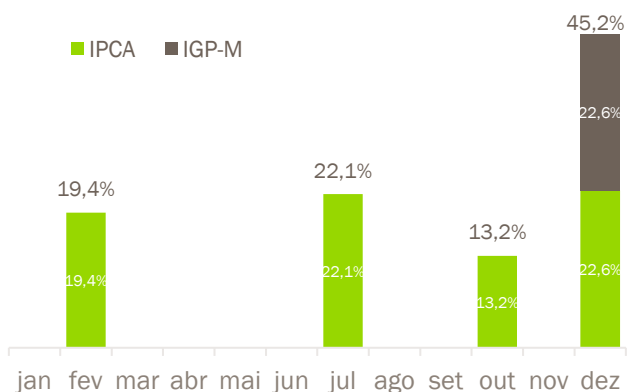


## Características Contratos de Locação

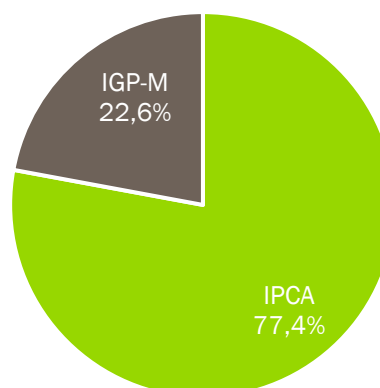
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



## Distribuição Geográfica dos Imóveis



## Portfólio

### OSASCO - DANFOSS

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

**Avaliação**  
R\$ 41.493 mil

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

**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 m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
dez/25 - Típico



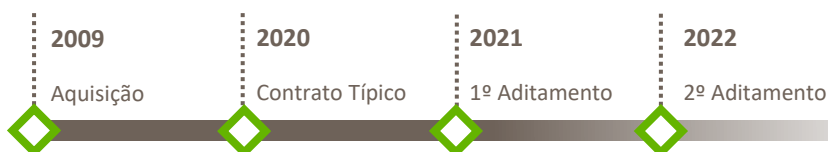
### IBIPORÃ - ASTUTI

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

**Avaliação**  
R\$ 28.068 mil

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

**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 m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
out/32 - Típico



## CONTAGEM – WABTEC



**Localização**

Contagem – MG [\[mapa\]](#)



**Avaliação**

R\$ 25.572 mil



**Área Bruta Loc. ABL**

8,3 mil m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>



**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](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.

