

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3748

**MARÇO
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 CONSULTORIA 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 residenciais 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 fevereiro, 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, será necessária uma nova aprovação do projeto junto à Sanepar para alteração do traçado original da rede, com o objetivo de facilitar sua execução e reduzir os custos envolvidos.

No imóvel Contagem, foi realizada visita ao ativo por um potencial interessado, tendo sido recebida proposta para locação. As negociações avançaram ao longo do mês e seguem em estágio avançado.

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

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de abril 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 11,36%, com base no fechamento de mar/25 (R\$ 147,91 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -2,69% ao longo do mês de março. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 7,6 milhões, representando um giro de 5,35% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 137,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 25,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.951/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,90 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O cenário internacional em março seguiu pressionado pela intensificação da guerra comercial liderada pelos EUA, elevando temores de estagflação global. Alemanha e China anunciaram pacotes fiscais robustos, influenciando o fluxo de capitais. Nos EUA, indicadores de confiança e de varejo enfraquecidos reforçaram o temor de desaceleração, com quedas expressivas nos índices acionários: S&P 500 (-5,75%), Dow Jones (-4,20%) e Nasdaq (-8,21%), acumulando no ano perdas de -4,59%, -1,28% e -10,42%, respectivamente.

Na China, apesar da queda nas exportações e importações, os PMIs e a produção industrial superaram expectativas. Na Europa, inflação e varejo decepcionaram, enquanto a produção industrial surpreendeu positivamente. O petróleo avançou 2,17% (Brent a US\$ 74,77/barril), enquanto o minério de ferro recuou 2,56% (US\$ 100,99/ton), refletindo tensões geopolíticas.

No Brasil, o mês foi de forte entrada de capital estrangeiro, com saldo de R\$ 3,1 bilhões em março e R\$ 10,6 bilhões no acumulado do ano. O Ibovespa teve alta de 6,08% no mês (e +9,1% em dólares), acumulando +8,29% em 2025. O dólar caiu 3,56%, cotado a R\$ 5,71, com queda acumulada de 7,67% no ano. A curva de juros abriu nos vencimentos curtos e fechou nos médios e longos, com a Selic elevada para 14,25% em decisão de tom mais hawkish.

No campo macroeconômico, dados negativos de PIB e produção industrial contrastaram com números positivos de CAGED, varejo, confiança do consumidor e produção industrial. O IPCA de fevereiro subiu 1,31% (5,06% em 12 meses) e o IPCA-15 de março, apesar de vir abaixo do esperado (0,64%), ainda acumula 5,26% em 12 meses — ambos acima da meta do BC. O Boletim Focus mostrou estabilidade nas projeções do IPCA até 2027, com leve alta em 2028, e manutenção das expectativas para a Selic. Os índices IMA-B 5 e IMA-B subiram 0,55% e 1,84%, respectivamente.

Demonstrativo de Resultado

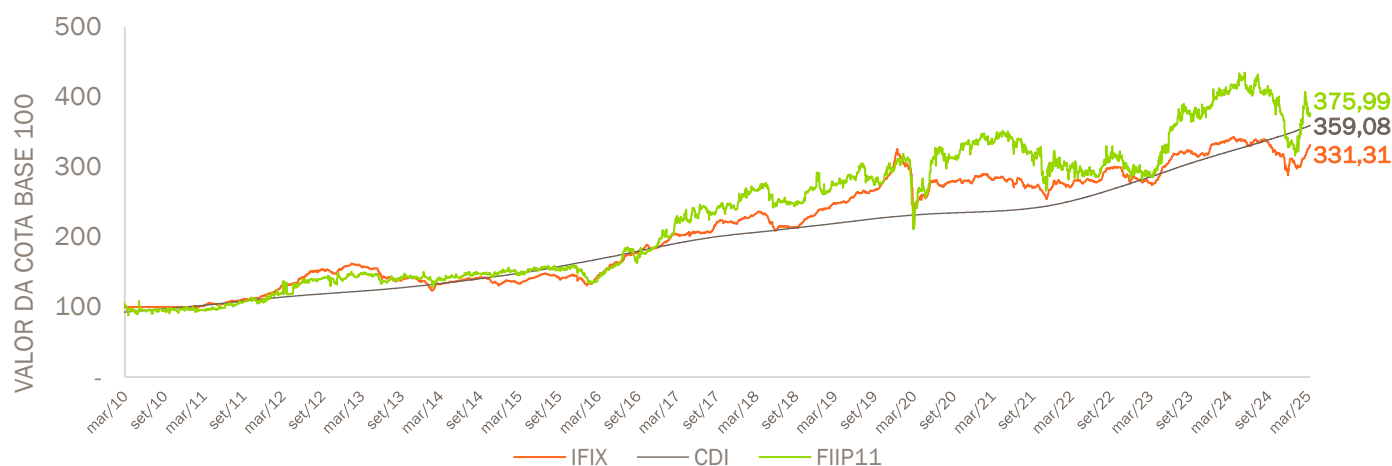
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	mar/25	fev/25	jan/25	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.531.172	1.518.429	1.518.429	18.232.896	4.568.030
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(26.415)	(2.900)	-	(836.325)	(29.315)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.504.757	1.515.529	1.518.429	17.396.571	4.538.714
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	29.944	29.498	37.971	288.337	97.413
DESPESA OPERACIONAL	(79.675)	(72.368)	(70.208)	(1.139.265)	(222.251)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(25.370)	(18.870)	(18.870)	(240.723)	(63.109)
RESULTADO CAIXA	1.429.656	1.453.789	1.467.322	16.304.920	4.350.767
RESULTADO RETIDO	(131.629)	(155.762)	(169.295)	(506.079)	(456.686)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.798.840	3.894.080
RESULTADO POR COTA	1,54	1,57	1,58	16,07	4,69
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	15,60	4,20
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	90,8%	89,3%	88,5%	97,1%	89,5%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	199,02	198,84	198,71	199,02	199,02
COTA MERCADO ^[2]	147,91	152,00	137,87	147,91	147,91
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,44%	8,45%	8,45%	7,85%	8,44%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	11,36%	11,05%	12,19%	10,55%	11,36%

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.



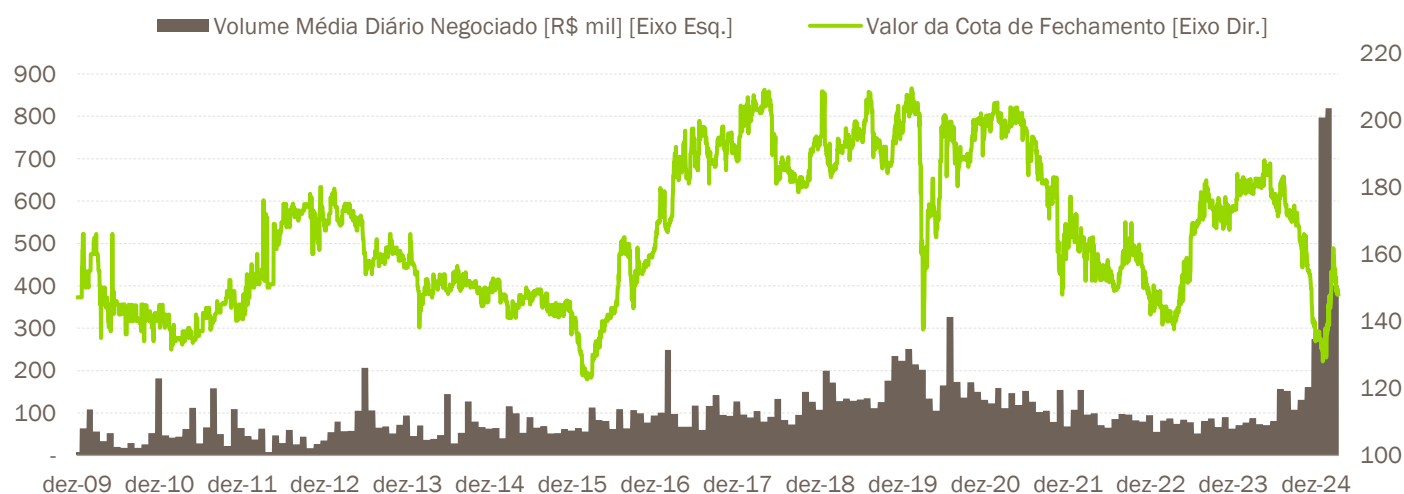
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	mar/25	fev/25	jan/25	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	7.607.784	16.386.615	17.536.192	381.031.867
Média de volume negociado diariamente	400.410	819.331	797.100	108.525
Número de Cotas Negociadas	49.646	118.162	132.685	2.305.180
Giro (% do total de cotas)	5,35%	12,74%	14,31%	248,63%

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



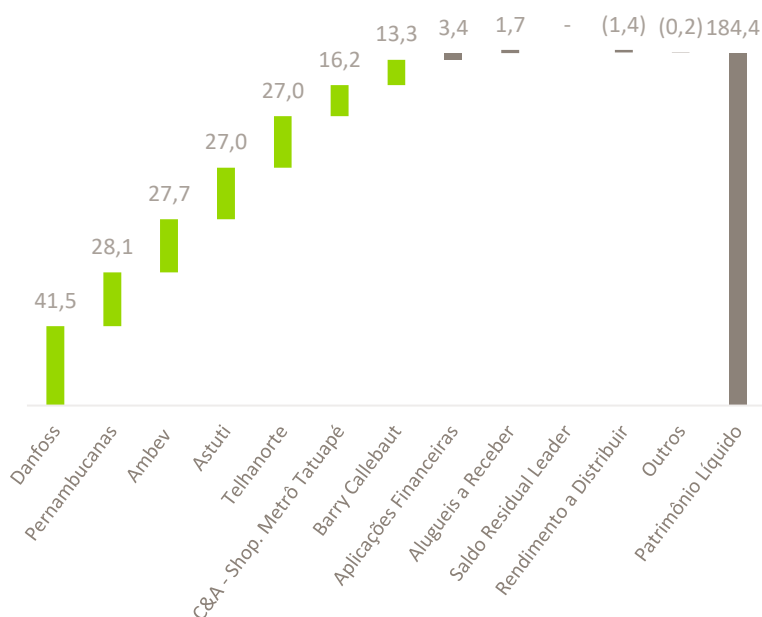
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

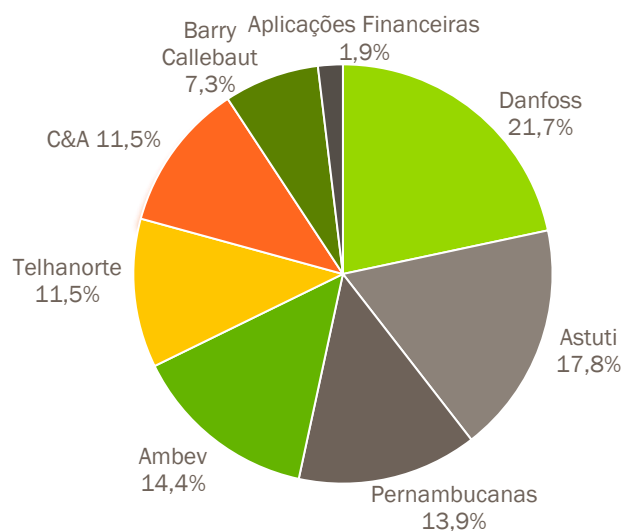
Carteira	31/mar/25	% Ativos
Ativos	186.169.053	100,0%
Aplicações Financeiras	3.588.030	1,9%
Aluguéis a Receber	1.736.323	0,9%
Imóveis	180.768.042	97,1%
Danfoss	41.513.000	22,3%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Telhanorte	27.008.000	14,5%
Ambev	27.739.000	14,9%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô 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	76.657	0,0%
Passivos	1.648.188	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.352.165	0,7%
Outros	296.023	0,2%
Patrimônio Líquido	184.520.865	99,1%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

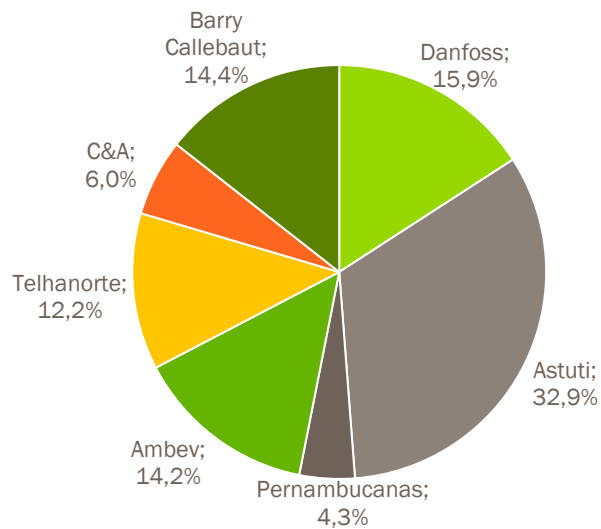


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

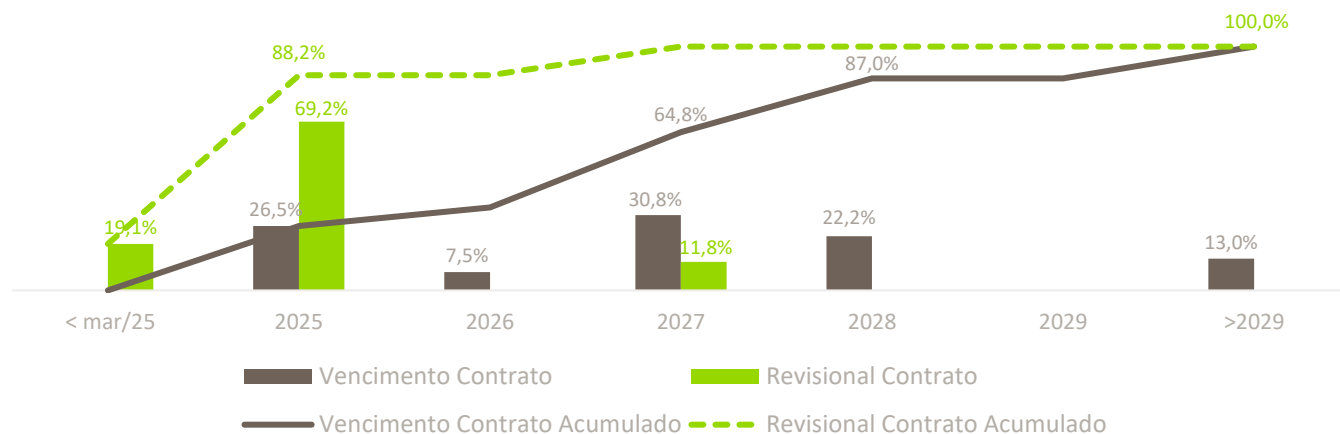


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

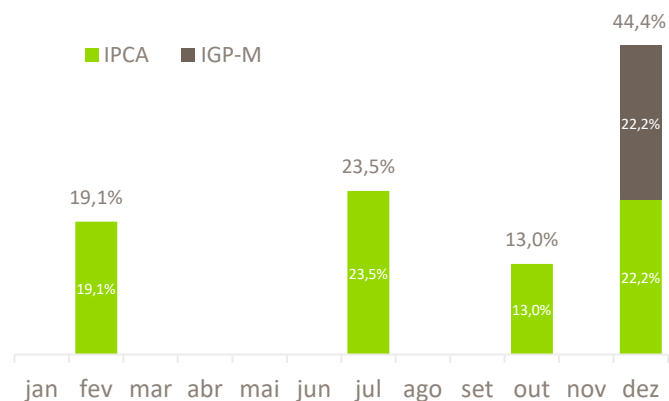


Características Contratos de Locação

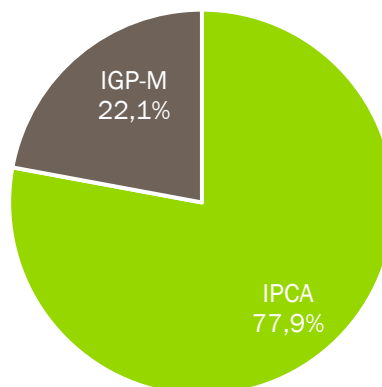
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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



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/27 - 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

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 DESTA 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.

