

OUTUBRO
2026

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
Número de Investidores (out/26)	5.696
Início do Fundo	dez/09
Gestor	Não possui
Consultor Imobiliário	RB ASSET OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRADESCO
Auditor	BDO
Taxa de Administração	Atualmente a taxa mensal é de R$ 26.377,60. 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$ 20.787,79. 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 4). 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 outubro, foram finalizados os reparos na cobertura do imóvel locado à Danfoss. Em Contagem/MG, a gestão segue em diálogo com a Wabtec a respeito do desempenho do sistema de ar-condicionado do imóvel, avaliando em conjunto as medidas necessárias para sua melhoria.

Em Nova Iguaçu/RJ, o Fundo recebeu da Pernambucanas, antiga locatária, os aluguéis devidos conforme previsto no termo de entrega do imóvel. A Vivian Festas, cujo contrato de locação passou a vigorar em 1º de outubro, deu início às obras de adequação do imóvel à sua operação, com inauguração prevista entre novembro e dezembro.

Quanto aos imóveis de Ilhéus/BA e Ibiporã/PR, ocupados pela Barry e pela Astuti, respectivamente, permanecem em curso as negociações para a renovação dos contratos de locação.

Por fim, os processos judiciais relacionados à antiga locatária Leader seguem sob acompanhamento da assessoria jurídica do Fundo, e quaisquer desdobramentos relevantes serão comunicados ao mercado oportunamente.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de novembro serão distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R$ 1,34 milhão, ou R$ 1,44 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 12,47%, com base no fechamento de out/26 (R$ 138,52 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +3,64% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R$ 9,0 milhões, representando um giro de 6,94% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R$ 128,4 milhões a mercado, que representa um deságio de 30,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R$ 1.799/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R$ 3,25 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em outubro, o Fed manteve os juros inalterados, em decisão não unânime, e dirigentes da autoridade monetária adotaram discursos mais hawkish, defendendo novos aumentos para conter a inflação. As tensões no Oriente Médio seguiram no radar e o petróleo Brent avançou mais de 15%, a US$ 113,43/barril, no quarto mês consecutivo de alta. Segundo o FedWatch, a probabilidade majoritária é de alta de 0,25 ponto na reunião de dezembro.

No Brasil, o IPCA de setembro variou 0,82%, levando o acumulado em 12 meses a 4,58%, novamente acima do teto da meta, enquanto o IPCA-15 de outubro subiu 0,32%, abaixo das estimativas. Após o resultado eleitoral, o Focus elevou a projeção do IPCA de 2026 de 5,01% para 5,22% e a da Selic ao final de 2026 de 13,25% para 13,50%, com altas também para os anos seguintes. A dívida líquida do setor público subiu de 69,3% para 70,0% do PIB, principal preocupação dos economistas diante das medidas anunciadas antes da eleição, sem contrapartida apresentada.

O Ibovespa recuou 9,88% no mês, aos 167.922 pontos, maior queda mensal desde junho de 2022, ainda acumulando alta de 4,22% no ano, e o dólar subiu 5,22%, a R$ 5,44. Para novembro, a atenção se volta à condução da política fiscal, que influencia a política monetária, com economistas já revisando cenários, inclusive com a manutenção da Selic em 13,75% ao longo de 2027.

Demonstrativo de Resultado

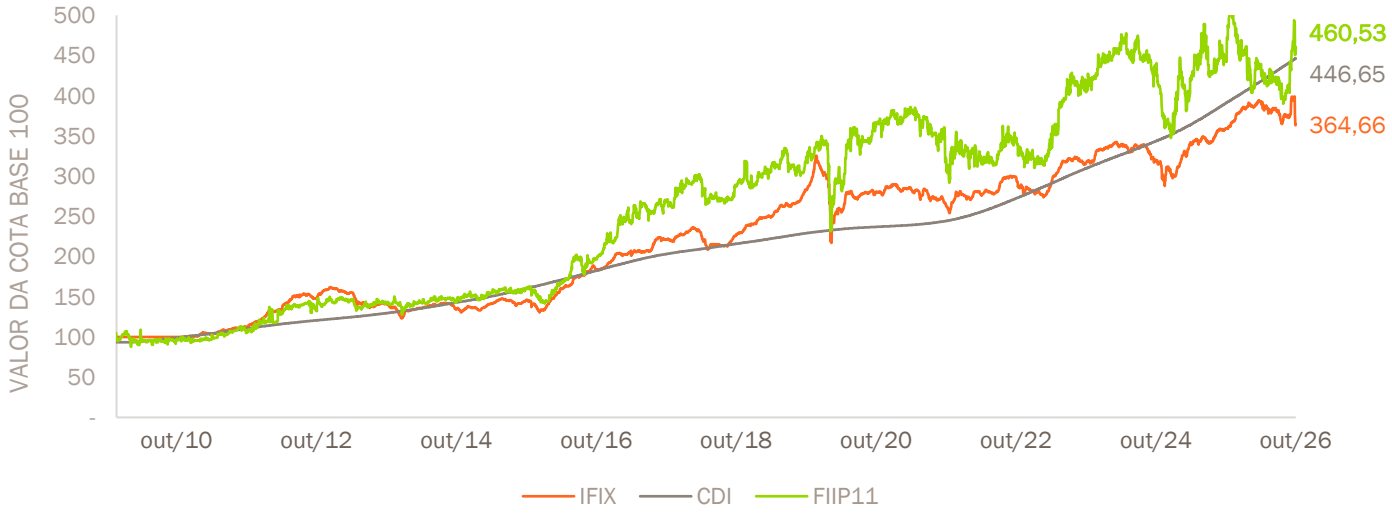
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO [1]	out/26	set/26	ago/26	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.829.565	1.590.712	1.590.712	19.052.934	6.861.832
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(42.270)	(47.351)	(113.584)	(981.435)	(231.014)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	**1.787.294**	**1.543.361**	**1.477.128**	**18.071.499**	**6.630.817**
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	49.252	38.235	24.345	482.376	175.209
DESPESA OPERACIONAL	(96.950)	(90.729)	(82.769)	(1.311.089)	(359.556)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(21.383)	(18.870)	(1.082.526)	(77.992)
RESULTADO CAIXA	**1.720.726**	**1.469.484**	**1.399.835**	**16.160.259**	**6.368.478**
RESULTADO RETIDO	(385.613)	(152.914)	(83.265)	(454.135)	(1.083.655)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	**1.335.113**	**1.316.570**	**1.316.570**	**15.706.124**	**5.284.823**
RESULTADO POR COTA	1,86	1,58	1,51	17,43	6,87
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,42	1,42	16,94	5,70
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	77,6%	89,6%	94,1%	97,2%	83,0%
COTA PATRIMONIAL [2]	200,50	200,31	200,11	200,50	200,50
COTA MERCADO [2]	138,52	133,66	122,46	138,52	138,52
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,62%	8,51%	8,52%	8,45%	8,53%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	12,47%	12,75%	13,91%	12,23%	12,34%

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.



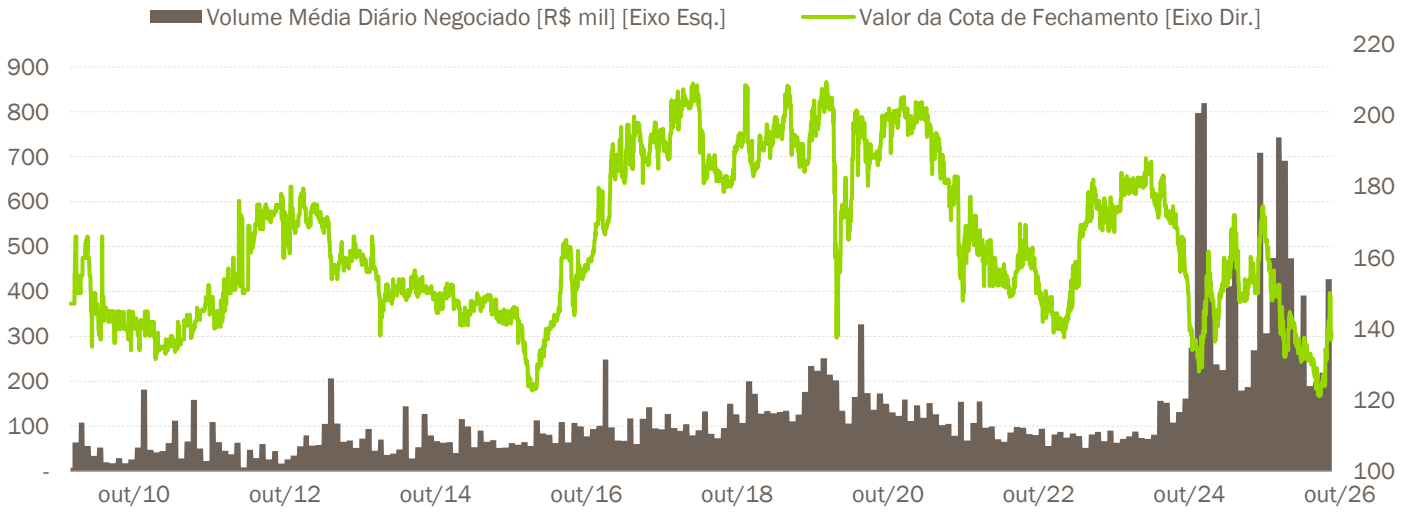
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	out/26	set/26	ago/26	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	8.976.744	4.609.222	4.159.162	527.514.521
Média de volume negociado diariamente	427.464	219.487	198.055	134.983
Número de Cotas Negociadas	64.349	36.780	33.364	3.308.783
Giro (% do total de cotas)	6,94%	3,97%	3,60%	356,87%

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



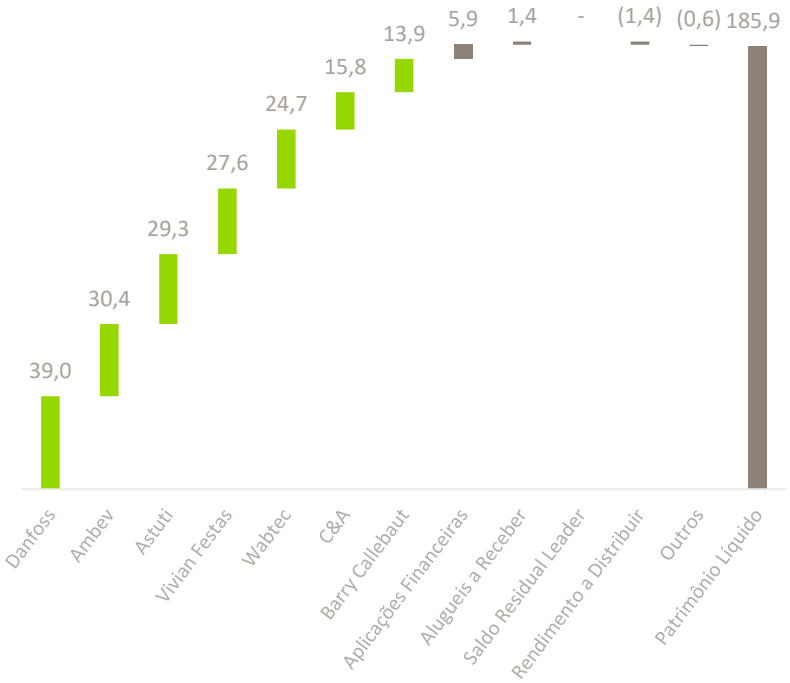
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

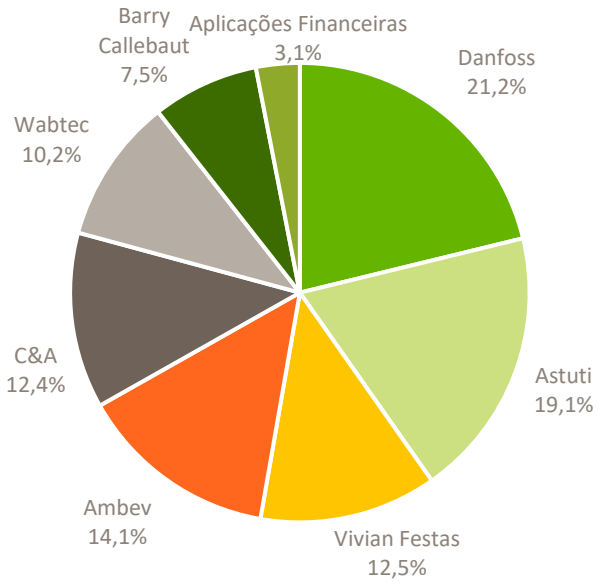
Carteira	30/out/26	% Ativos
Ativos	**188.134.361**	**100,0%**
Aplicações Financeiras	5.946.826	3,2%
Aluguéis a Receber	1.351.860	0,7%
Imóveis	180.560.371	96,0%
Danfoss	38.960.000	20,7%
Ambev	30.408.241	16,2%
Astuti	29.300.000	15,6%
Vivian Festas	27.553.000	14,6%
Wabtec	24.654.000	13,1%
C&A	15.763.130	8,4%
Barry Callebaut	13.922.000	7,4%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	275.304	0,1%
Passivos	**2.235.002**	**1,2%**
Rendimentos a distribuir	1.397.052	0,7%
Outros	837.950	0,4%
Patrimônio Líquido	**185.899.358**	**98,8%**

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

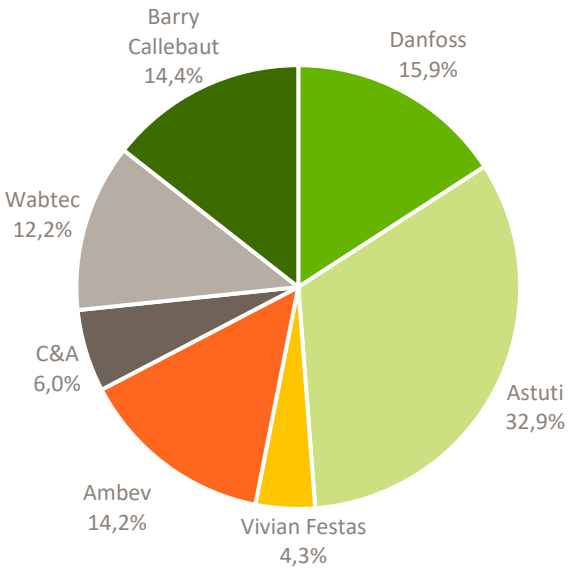


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Potencial)

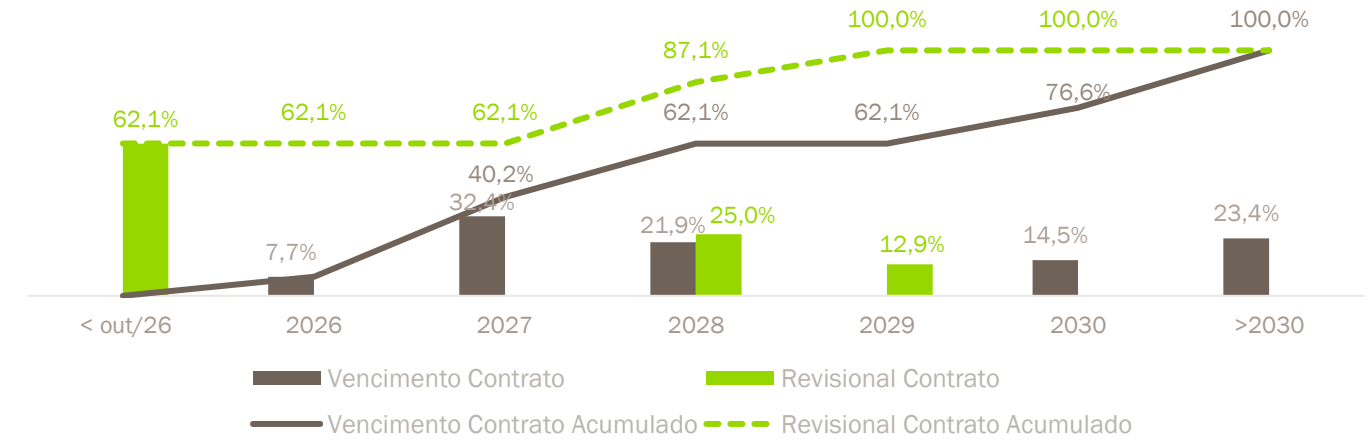


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

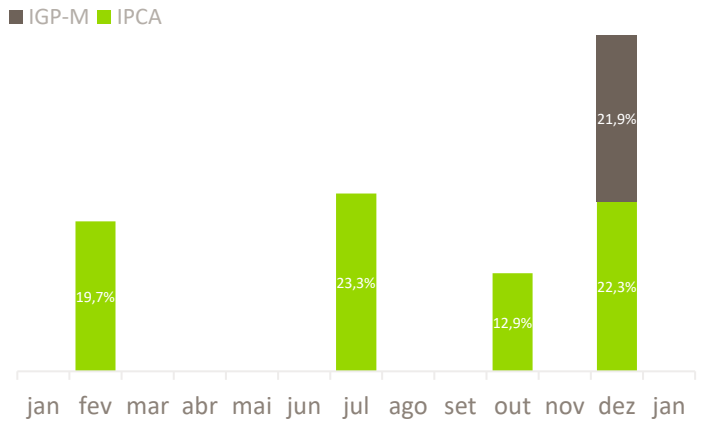


Características Contratos de Locação

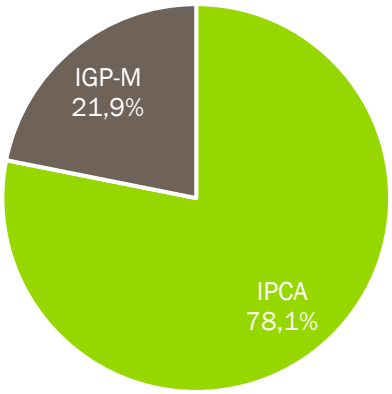
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Potencial)



Data-base de Reajuste (% Receita Potencial)



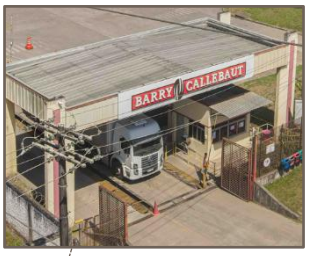
Índice Reajuste (% Receita Potencial)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



BARRY CALLEBAUT – ILHÉUS/BA



WABTEC – CONTAGEM/MG

VIVIAN FESTAS – NOVA IGUAÇU/RJ



ASTUTI – IBIPORÃ/PR

AMBEV – SJ DOS PINHAIS/PR





DANFOSS – OSASCO/SP



C&A – SÃO PAULO/SP

Portfólio

OSASCO - DANFOSS



Localização
Osasco – SP [mapa]

Avaliação
R$ 38.960 mil

Área Bruta Loc. ABL
10,8 mil m²

Vencimento contrato
dez/28 - Típico

2009	2018	2022	2022
Aquisição	Contrato Típico	2º Aditamento	3º Aditamento

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV



Localização
São José Pinhais – PR [mapa]

Avaliação
R$ 30.408 mil

Área Bruta Loc. ABL
9,7 mil m²

Vencimento contrato
dez/30 - Típico

2009	2020	2025
Aquisição	Contrato típico	1º Aditamento

IBIPORÃ - ASTUTI



Localização
Ibiporã – PR [mapa]

Avaliação
R$ 29.300 mil

Área Bruta Loc. ABL
22,5 mil m²

Vencimento contrato
jan/27 - Típico

2009	2020	2021	2022
Aquisição	Contrato Típico	1º Aditamento	2º Aditamento

NOVA IGUAÇU – VIVIAN FESTAS



Localização
Nova Iguaçu – RJ [mapa]

Avaliação
R$ 27.553 mil

Área Bruta Loc. ABL
2,9 mil m²

Vencimento contrato
set/36 - Típico

2010	2020	2025	2026
Aquisição	Locação Pernambucanas	Notificação Pernambucanas	Locação Vivian Festas

CONTAGEM – WABTEC



Localização
Contagem – MG [mapa]

Avaliação
R$ 24.654 mil

Área Bruta Loc. ABL
8,3 mil m²

Vencimento contrato
jul/35 - Típico

2009	2025	2025	2025
Aquisição	Rescisão Contrato Telhanorte	Locação Wabtec	1º Aditamento

SHOPPING TATUAPÉ – C&A



Localização
São Paulo – SP [mapa]

Avaliação
R$ 15.763 mil

Área Bruta Loc. ABL
4.1 mil m²

Vencimento contrato
ago/27 - Típico

2009	2017	2020	2021
Aquisição	4º Aditamento	5º Aditamento	6º Aditamento

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$ 13.922 mil

Área Bruta Loc. ABL
9,8 mil m²

Vencimento contrato
nov/26 - Típico

2009	2016	2021	2022
Aquisição	3º Aditamento	4º Aditamento	5º Aditamento

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 REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTE FUNDO. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES. OS RISCOS EVENTUALMENTE MENCIONADOS NESTE RELATÓRIO NÃO REFLETEM TODOS OS RISCOS, CENÁRIOS E POSSIBILIDADES ASSOCIADOS AO FUNDO. CABE AO INVESTIDOR SE INTEIRAR DE TODOS OS RISCOS ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO. INFORMAÇÕES SOBRE OBJETIVO, PÚBLICO-ALVO, RISCOS, POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E BENCHMARK ESTARÃO DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO DO FUNDO. CASO O ÍNDICE COMPARATIVO DE RENTABILIDADE UTILIZADO NESTE RELATÓRIO NÃO SEJA O BENCHMARK DO FUNDO, CONSIDERE TAL ÍNDICE MERAMENTE COMO REFERÊNCIA ECONÔMICA, E NÃO COMO META OU PARÂMETRO DE PERFORMANCE.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos