



**ABRIL  
2026**



**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>                     | BRABESCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Auditor</b>                          | GRANT THORTON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Taxa de Administração</b>            | Atualmente a taxa mensal é de R\$ 26.377,60.<br>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\$ 20.787,79.<br>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><br>Segmento de Atuação: <b>Híbrido</b><br>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 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 abril, em relação ao ativo Danfoss, o projeto de ligação da rede de esgoto externa foi aprovado pela ARTESP, e a CCR (Motiva) emitiu o termo de autorização para ocupação de faixa de domínio.

No imóvel localizado em Contagem/MG, atualmente locado à Wabtec, seguem programadas para os próximos meses as obras de ajuste nos rufos dos pilares em uma das fachadas laterais do ativo.

Quanto ao ativo em Nova Iguaçu/RJ, após a comunicação de intenção de rescisão contratual pela locatária Pernambucanas, o Fundo mantém em curso o processo de prospecção de novos ocupantes.

Por fim, as ações judiciais envolvendo a antiga locatária Leader permanecem sob acompanhamento da assessoria jurídica do Fundo, e eventuais atualizações materiais serão tempestivamente comunicadas ao mercado.

### Principais Indicadores do Mês

Em 15 de maio 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 11,92%, com base no fechamento de abr/26 (R\$ 140,99 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +4,44% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 9,5 milhões, representando um giro de 7,29% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 130,7 milhões a mercado, que representa um deságio de 29,5% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.845/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 2,85 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Em abril, o cenário global foi marcado pela retomada do apetite ao risco, impulsionada pela forte temporada de balanços corporativos, mesmo diante de posturas hawkish dos principais Bancos Centrais e da continuidade da guerra no Irã. Fed, BCE, BoE e BoJ mantiveram suas taxas, enquanto as bolsas americanas avançaram puxadas por tecnologia e IA — S&P 500 (+10,42%) e Nasdaq (+15,29%) renovaram recordes históricos, acompanhados pelo Dow Jones (+7,14%).

No Brasil, o Copom realizou novo corte da Selic, porém sem indicativos sobre as próximas reuniões. O fluxo estrangeiro na B3 foi positivo em R\$ 3,1 bilhões, acumulando R\$ 56,5 bilhões no ano. O IPCA de março subiu 0,88%, acumulando 4,14% em 12 meses, e o IPCA-15 de abril avançou 0,89%, aproximando-se do teto da meta. O Boletim Focus revisou pela oitava vez consecutiva a projeção do IPCA deste ano, de 4,36% para 4,89%, elevando também a projeção da Selic deste ano de 12,50% para 13,00%. A curva de juros real abriu nos vértices curtos e fechou a partir de 2032, com IMA-B 5 e IMA-B rendendo 1,32% e 1,81%, respectivamente.

O Ibovespa encerrou praticamente estável (-0,08%) aos 187.318 pontos, acumulando alta de 16,26% no ano, após tocar 200 mil pontos na primeira quinzena. O dólar caiu 4,38% frente ao real, encerrando a R\$ 4,95 (-9,78% no ano). Nas commodities, o Brent subiu 9,73%, a US\$ 114,01/barril, refletindo tensões no Estreito de Ormuz e a saída dos Emirados Árabes da OPEP, enquanto o minério de ferro avançou em menor magnitude, sustentado por sinalizações de estímulos na China. Para maio, a expectativa se concentra em avanços nas negociações de cessar-fogo, fator que pode favorecer nova rodada de apetite ao risco global.

## 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>                            | abr/26           | mar/26           | fev/26           | Últimos 12 meses  | Semestre Atual   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| RECEITAS IMOBILIÁRIAS                             | 1.800.370        | 1.322.665        | 1.553.676        | 18.349.125        | 6.220.114        |
| DESPESAS IMOBILIÁRIAS                             | (21.326)         | (38.378)         | (63.423)         | (913.506)         | (222.888)        |
| <b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>                      | <b>1.779.044</b> | <b>1.284.287</b> | <b>1.490.253</b> | <b>17.435.619</b> | <b>5.997.225</b> |
| RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS                | 36.693           | 39.448           | 34.765           | 466.361           | 150.236          |
| DESPESA OPERACIONAL                               | (87.738)         | (76.221)         | (199.648)        | (1.419.559)       | (441.186)        |
| OUTRAS RECEITAS / DESPESAS                        | (18.870)         | (22.490)         | (18.870)         | (256.852)         | (81.798)         |
| <b>RESULTADO CAIXA</b>                            | <b>1.709.129</b> | <b>1.225.025</b> | <b>1.306.500</b> | <b>16.225.569</b> | <b>5.624.478</b> |
| RESULTADO RETIDO                                  | (411.102)        | 73.002           | (8.473)          | (649.247)         | (432.370)        |
| <b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>                     | <b>1.298.027</b> | <b>1.298.027</b> | <b>1.298.027</b> | <b>15.576.322</b> | <b>5.192.107</b> |
| RESULTADO POR COTA                                | 1,84             | 1,32             | 1,41             | 16,17             | 6,07             |
| RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO                    | 1,40             | 1,40             | 1,40             | 15,40             | 5,60             |
| % RESULTADO DISTRIBUÍDO                           | 75,9%            | 106,0%           | 99,4%            | 95,2%             | 92,3%            |
| COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>                   | 199,86           | 199,74           | 199,66           | 199,86            | 199,86           |
| COTA MERCADO <sup>[2]</sup>                       | 140,99           | 135,00           | 146,20           | 140,99            | 140,99           |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i> | 8,41%            | 8,41%            | 8,41%            | 7,71%             | 8,41%            |
| <i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>     | 11,92%           | 12,44%           | 11,49%           | 10,92%            | 11,92%           |

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.



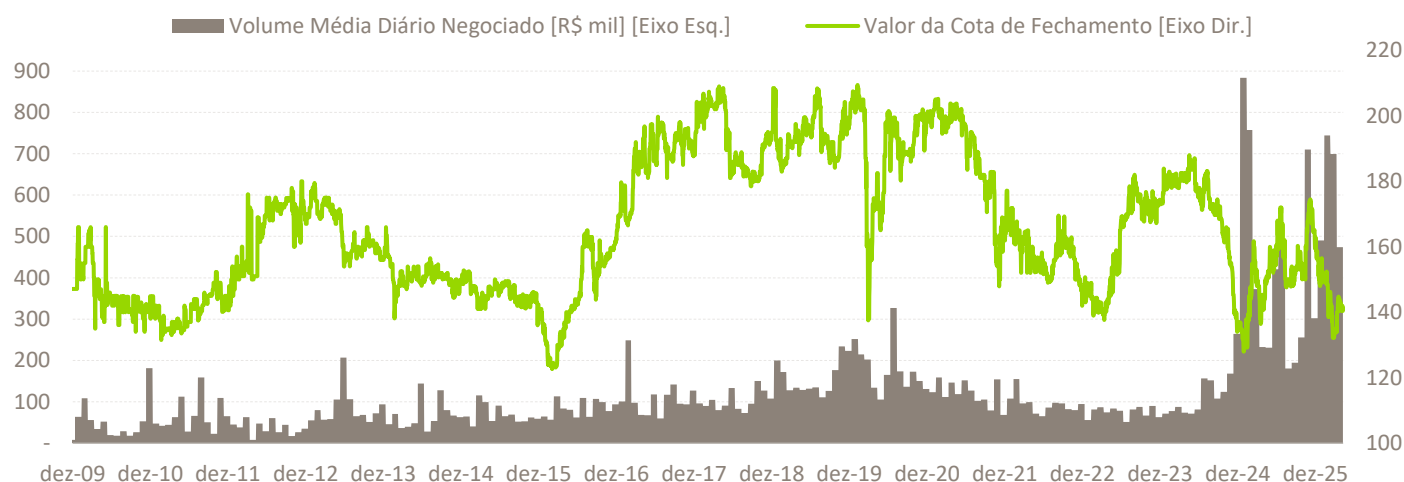
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

## Liquidez

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

| Negociações                           | abr/26    | mar/26     | fev/26     | Acumulado [1] |
|---------------------------------------|-----------|------------|------------|---------------|
| Volume negociado no mês               | 9.474.056 | 14.690.173 | 13.400.671 | 491.108.952   |
| Média de volume negociado diariamente | 473.703   | 699.532    | 744.482    | 129.923       |
| Número de Cotas Negociadas            | 67.544    | 108.089    | 92.464     | 3.035.413     |
| Giro (% do total de cotas)            | 7,29%     | 11,66%     | 9,97%      | 327,39%       |

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



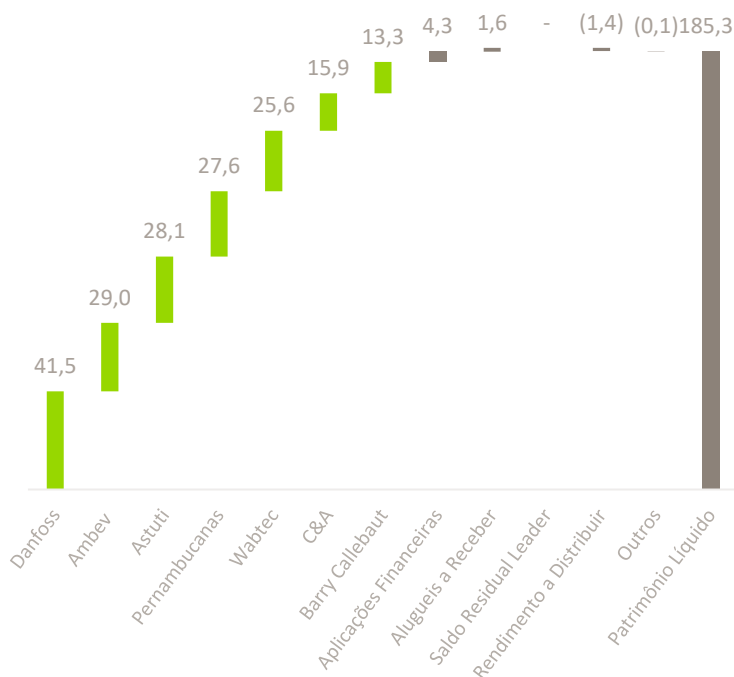
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

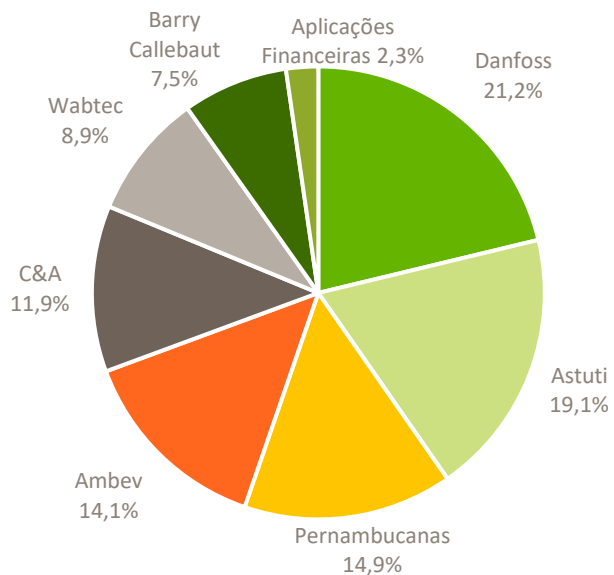
| Carteira                  | 30/abr/26          | % Ativos      |
|---------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Ativos</b>             | <b>186.950.925</b> | <b>100,0%</b> |
| Aplicações Financeiras    | 4.302.165          | 2,3%          |
| Aluguéis a Receber        | 1.561.517          | 0,8%          |
| Imóveis                   | 180.878.303        | 96,8%         |
| 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                       | 15.856.303         | 8,5%          |
| 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                    | 208.940            | 0,1%          |
| <b>Passivos</b>           | <b>1.651.768</b>   | <b>0,9%</b>   |
| Rendimentos a distribuir  | 1.356.382          | 0,7%          |
| Outros                    | 295.386            | 0,2%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>185.299.158</b> | <b>99,1%</b>  |

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

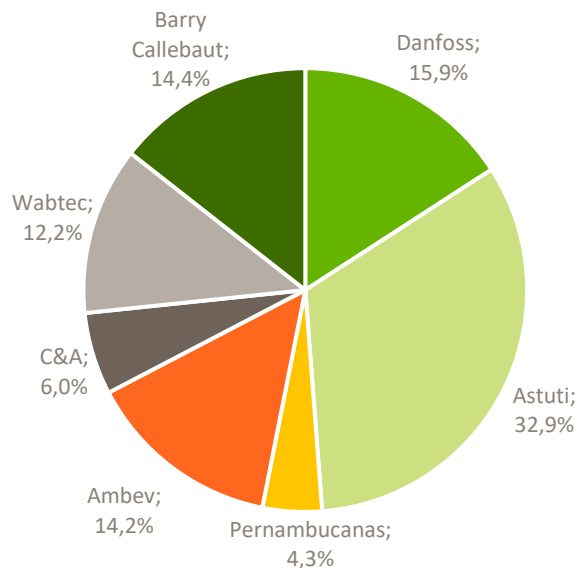


## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

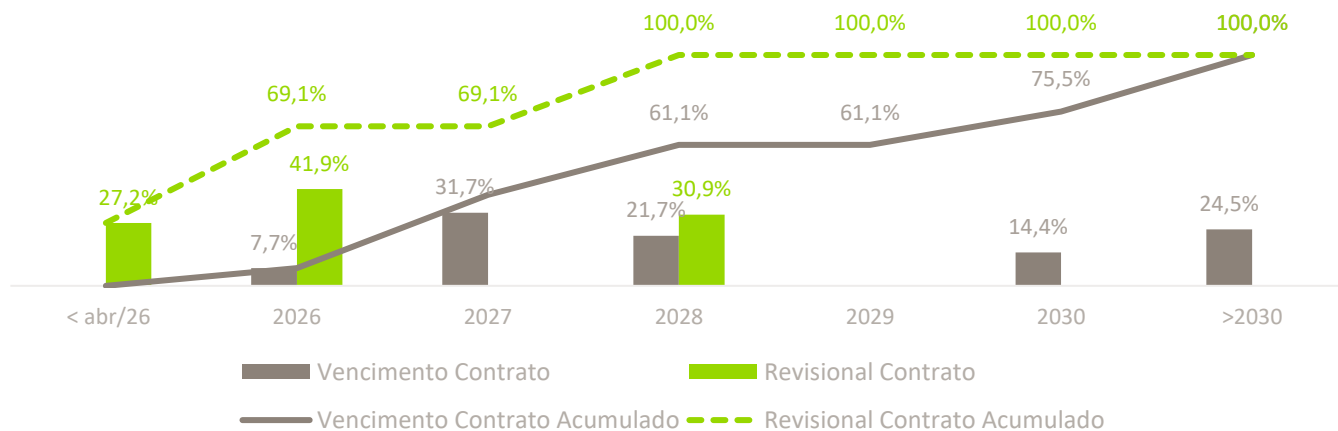


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

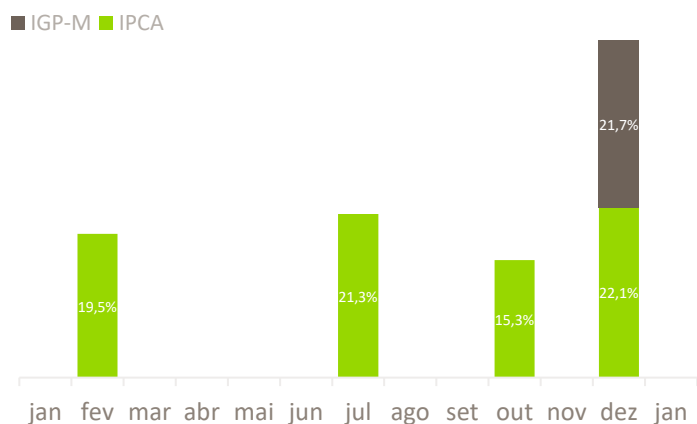


## Características Contratos de Locação

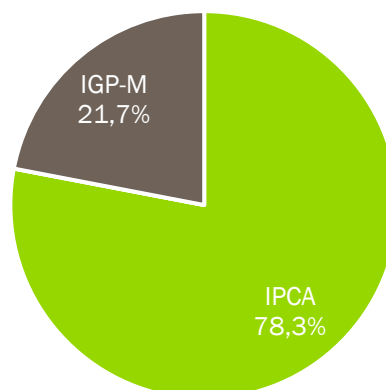
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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

2009

Aquisição

2018

Contrato Típico

2022

2º Aditamento

2022

3º Aditamento



### 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/30 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico

2025

1º Aditamento



### IBIPORÃ - ASTUTI


**Localização**

 Ibioporã – PR [\[mapa\]](#)

**Avaliação**

R\$ 28.068 mil


**Área Bruta Loc. ABL**

 22,5 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**

jan/27 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato Típico

2021

1º Aditamento

2022

2º Aditamento



### 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

2010

Aquisição

2020

Contrato Típico

2024

3º Aditamento

2025

Rescisão Contrato Pernambuco



## 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&amp;A

**Localização**São Paulo – SP [\[mapa\]](#)**Avaliação**

R\$ 15.856 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.

