

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3748

**SETEMBRO
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
Início do Fundo	dez/09
Gestor	Não possui
Consultor Imobiliário	RB ASSET OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRABESCO
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 José 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

Em setembro, tiveram continuidade os reparos na cobertura do imóvel locado à Danfoss. No imóvel de Contagem/MG, locado à Wabtec, foram identificados problemas no funcionamento do sistema de ar-condicionado, cujas condições continuam sendo avaliadas em conjunto com a locatária para definição das medidas necessárias à melhoria de seu desempenho.

No imóvel de Nova Iguaçu/RJ, anteriormente locado à Pernambucanas, foi concluído, em 29 de setembro, o processo de substituição da locatária, com a assinatura de um novo contrato de locação com a Vivian Festas, pelo prazo de 10 anos, e a formalização do distrato com a antiga locatária ([Link Fato Relevante](#)). O novo contrato entrou em vigor em 1º de outubro de 2026, assegurando a manutenção da ocupação integral do portfólio.

Por fim, seguem em andamento as tratativas para renovação dos contratos de locação dos imóveis de Ilhéus/BA e Ibiporã/PR, ocupados pela Barry e pela Astuti, respectivamente.

As demandas judiciais que envolvem a antiga inquilina Leader continuam acompanhadas pela assessoria jurídica do Fundo, e o mercado será tempestivamente informado a respeito de eventuais atualizações materiais.

Principais Indicadores do Mês

Em 15 de outubro foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,32 milhão, ou R\$ 1,42 por cota. A distribuição reflete um *Dividend Yield* anualizado de 12,75%, com base no fechamento de set/26 (R\$ 133,66 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +9,15% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 4,6 milhões, representando um giro de 3,97% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 123,9 milhões a mercado, que representa um deságio de 33,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.735/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 3,14 milhões de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Setembro foi marcado pela alta das taxas dos títulos do Tesouro americano aos maiores patamares em mais de 20 anos, com o T10Y superando 5%, após decisão considerada *hawkish* e unânime do FOMC, diante da resiliência da economia dos EUA e da inflação persistentemente elevada. O petróleo Brent subiu cerca de 7%, a US\$ 98,03/barril, com novas tensões no Oriente Médio.

No Brasil, o IPCA de agosto foi de -0,32%, a maior deflação em 4 anos (4,22% em 12 meses), mas o IPCA-15 de setembro subiu 0,70%, acima das estimativas, levando o acumulado em 12 meses a 4,47%. No Focus, a Selic projetada para o final de 2026 foi reduzida de 13,75% para 13,50%. Produção industrial, serviços, varejo e IBC-Br vieram abaixo do esperado, reforçando a perspectiva de desaceleração da atividade, enquanto a dívida líquida do setor público subiu para 69,5% do PIB. Com o estreitamento da disputa presidencial nas pesquisas, a curva de juros real registrou fechamento relevante em todos os vértices, e o IMA-B rendeu 3,15%.

O Ibovespa subiu 5,03% no mês, aos 186.634 pontos (+15,65% no ano), e o dólar recuou 0,10%, a R\$ 5,17. Para outubro, após o resultado do 1º turno e a nova configuração do Legislativo, os ativos já foram reprecificados, com potencial impacto sobre a sinalização do Copom diante da inclinação acentuada da curva de juros.

Demonstrativo de Resultado

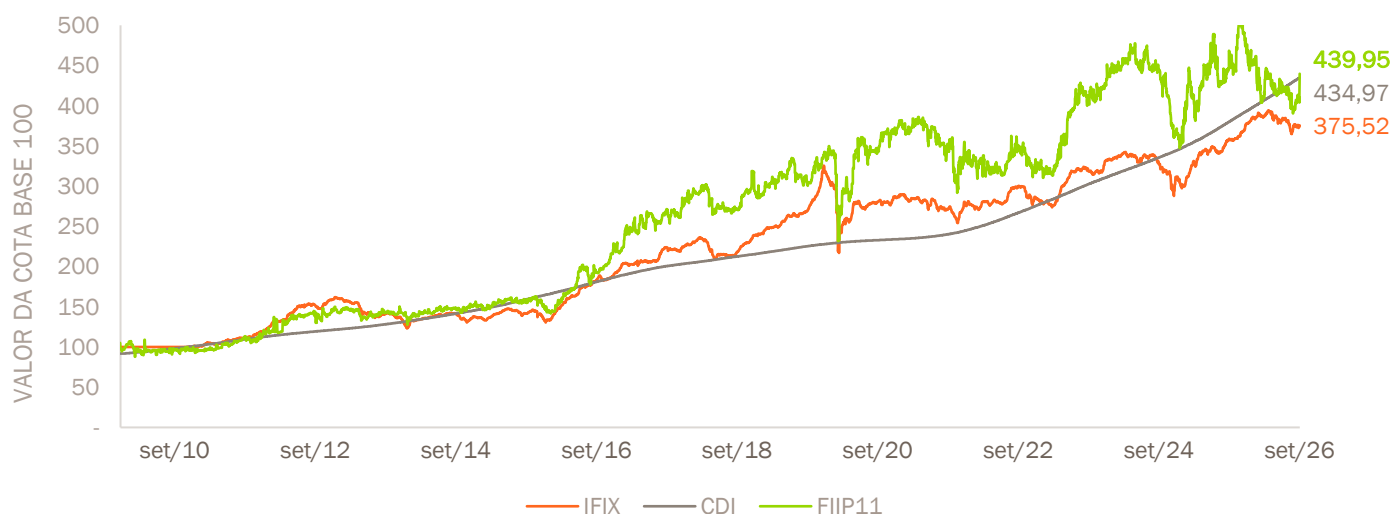
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	set/26	ago/26	jul/26	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.590.712	1.590.712	1.850.842	18.755.025	5.032.267
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(47.351)	(113.584)	(27.809)	(1.028.386)	(188.744)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.543.361	1.477.128	1.823.034	17.726.639	4.843.523
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	38.235	24.345	63.377	483.222	125.958
DESPESA OPERACIONAL	(90.729)	(82.769)	(89.108)	(1.293.363)	(262.606)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(21.383)	(18.870)	(18.870)	(1.107.461)	(59.122)
RESULTADO CAIXA	1.469.484	1.399.835	1.778.433	15.809.038	4.647.752
RESULTADO RETIDO	(152.914)	(83.265)	(461.863)	(140.000)	(698.042)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.316.570	1.316.570	1.316.570	15.669.038	3.949.710
RESULTADO POR COTA	1,58	1,51	1,92	17,05	5,01
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,42	1,42	1,42	16,90	4,26
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	89,6%	94,1%	74,0%	99,1%	85,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	200,31	200,11	199,96	200,31	200,31
COTA MERCADO ^[2]	133,66	122,46	131,50	133,66	133,66
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,51%	8,52%	8,52%	8,44%	8,51%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	12,75%	13,91%	12,96%	12,64%	12,75%

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	set/26	ago/26	jul/26	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	4.609.222	4.159.162	4.352.773	518.537.776
Média de volume negociado diariamente	219.487	198.055	189.251	133.434
Número de Cotas Negociadas	36.780	33.364	33.056	3.244.434
Giro (% do total de cotas)	3,97%	3,60%	3,57%	349,92%

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



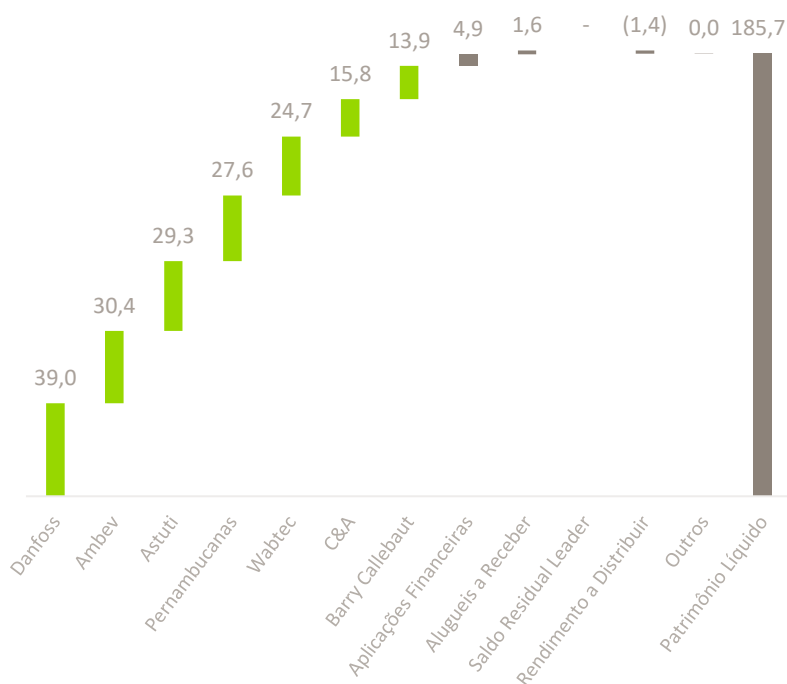
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

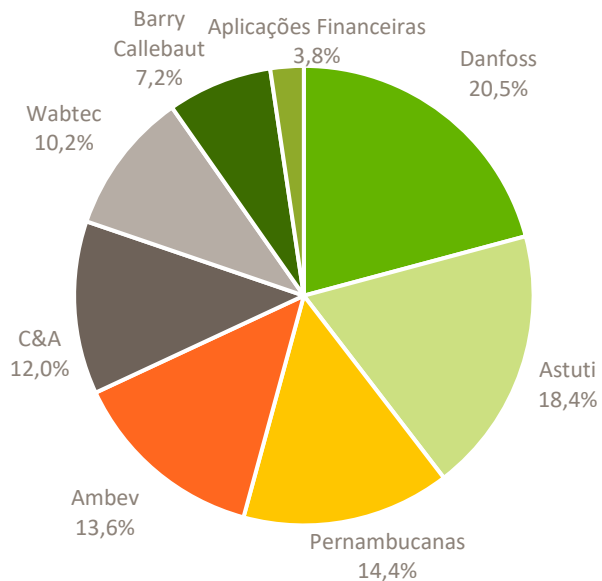
Carteira	30/set/26	% Ativos
Ativos	187.336.236	100,0%
Aplicações Financeiras	4.922.278	2,6%
Aluguéis a Receber	1.590.712	0,8%
Imóveis	180.560.371	96,4%
Danfoss	38.960.000	20,8%
Ambev	30.408.241	16,2%
Astuti	29.300.000	15,6%
Nova Iguaçu	27.553.000	14,7%
Wabtec	24.654.000	13,2%
C&A	15.763.130	8,4%
Barry Callebaut	13.922.000	7,4%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	262.875	0,1%
Passivos	1.618.454	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.380.503	0,7%
Outros	237.950	0,1%
Patrimônio Líquido	185.717.783	99,1%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes.

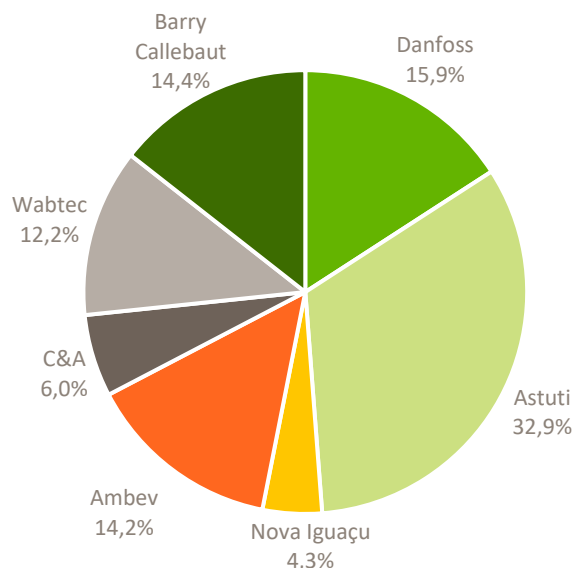


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

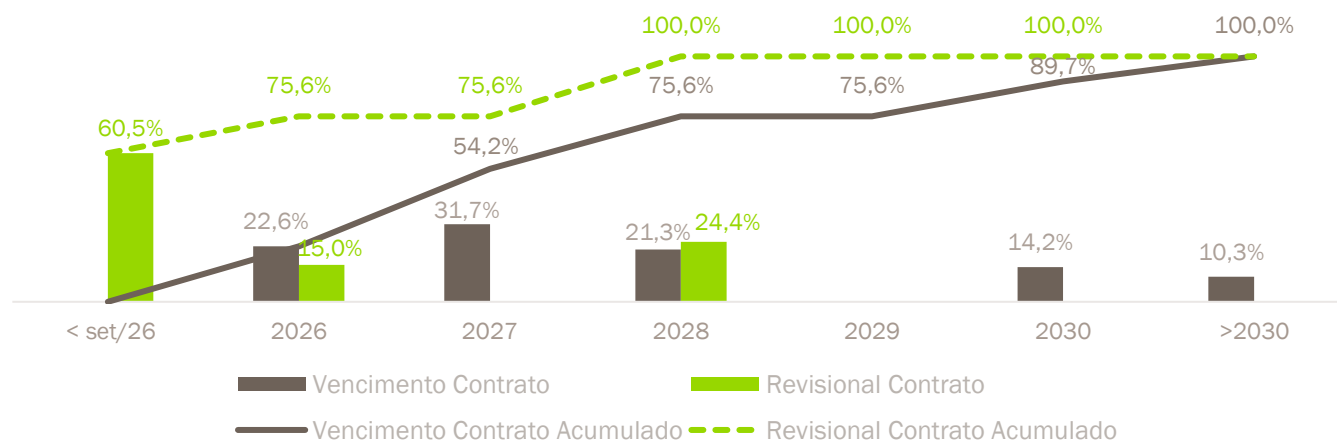


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

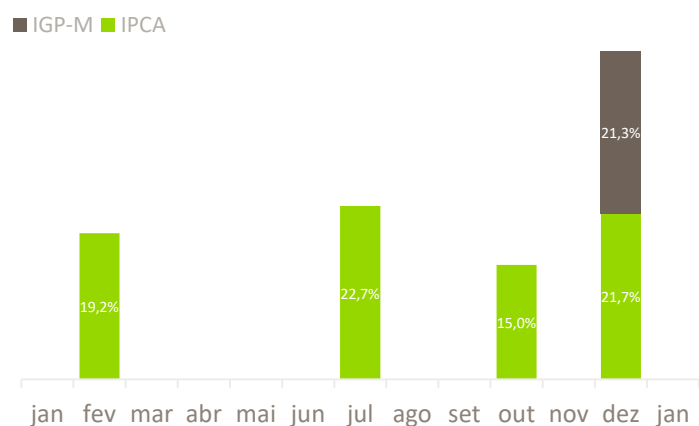


Características Contratos de Locação

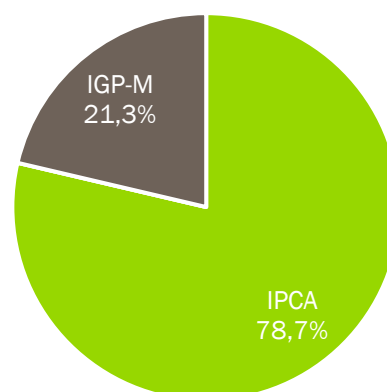
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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

Aquisição

2018

Contrato Típico

2022

2º Aditamento

2022

3º Aditamento



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV


Localização

 São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 30.649 mil


Área Bruta Loc. ABL

 9,7 mil m²

Vencimento contrato

dez/30 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico

2025

1º Aditamento



IBIPORÃ - ASTUTI


Localização

 Ibioporã – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 29.300 mil


Área Bruta Loc. ABL

 22,5 mil m²

Vencimento contrato

jan/27 - Típico

2009

Aquisição

2020

Contrato Típico

2021

1º Aditamento

2022

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

out/32 - Típico

2010

Aquisição

2020

 Locação
Pernambucanas

2025

 Rescisão
Pernambucanas

2026

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



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

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

R\$ 15.693 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\$ 13.922 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 REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTES FUNDOS. 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.

