

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**Novembro
2024**



**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	BRDESCO
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 residências 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 novembro, em relação às obras e benfeitorias, no imóvel Danfoss, continuamos os trâmites necessários para liberação nos órgãos competentes para a execução da ligação da rede de esgoto externa. No imóvel Barry, iniciou-se o checklist da obra de cobertura e foi finalizado o projeto de drenagem. No imóvel Ambev, o projeto para conexão da rede de esgoto foi protocolado na Sanepar e está em análise.

Em relação aos processos judiciais da Leader, seguimos acompanhando os mesmos com a parceria de assessores jurídicos e, caso surjam quaisquer fatos relevantes sobre o assunto, comunicaremos o mercado.

Principais Indicadores do Mês

Em 12 de dezembro 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 11,21%, com base no fechamento de nov/24 (R\$ 149,91 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -8,03% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,1 milhões, representando um giro de 1,06% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 139,0 milhões a mercado, que representa um deságio de 24,4% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.986/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,58 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em novembro, o cenário global foi marcado pela vitória republicana nos EUA, com Trump retornando à presidência por vitória contundente no colégio eleitoral e no voto popular. Essa retomada intensificou incertezas sobre políticas comerciais, especialmente frente à China, além de tensões geopolíticas no Oriente Médio e renovadas preocupações sobre a extensão do ciclo de cortes de juros. Apesar disso, os índices acionários americanos registraram o melhor desempenho mensal de 2024: S&P 500 (+5,73%), Dow Jones (+7,54%), e Nasdaq (+6,21%, segundo melhor do ano), impulsionados por expectativas de crescimento econômico e desregulamentações.

Na China, a balança comercial superou expectativas, com forte ritmo de exportações, enquanto produção industrial e importações seguiram pressionadas. O petróleo recuperou-se levemente, fechando próximo a US\$ 72/barril, e o minério de ferro encerrou estável a US\$ 110,08/ton, refletindo aceleração de siderúrgicas no país.

No Brasil, o pacote fiscal decepcionou o mercado, ampliando o risco fiscal e pressionando a curva de juros reais em todos os vértices. A Selic foi elevada para 11,25%, e o mercado avalia a taxa terminal do ciclo atual em meio a inflação persistente. O IPCA de outubro avançou 0,56%, acumulando 4,76% em 12 meses, superando o teto da meta. Já o IPCA-15 de novembro registrou 0,62%, maior valor para o mês desde 2021, reforçando preocupações inflacionárias.

A saída de capital estrangeiro somou R\$ 3,05 bilhões, o pior saldo desde junho/24 e o terceiro mês consecutivo de fluxo negativo, acumulando R\$ 33,81 bilhões em 2024. O dólar encerrou o mês em nova máxima histórica, subindo 3,79% e negociado a R\$ 6,00 (+23,66% no ano). O Ibovespa caiu 3,12%, aos 125.668 pontos (-6,35% no ano), impactado pelo cenário fiscal e eleitoral.

No mercado de renda fixa, os índices IMA-B 5 e IMA-B apresentaram leves altas de 0,36% e 0,02%, respectivamente. O Boletim Focus destacou piora nas expectativas para inflação e juros entre 2024 e 2027, refletindo as incertezas macroeconômicas e fiscais.

Demonstrativo de Resultado

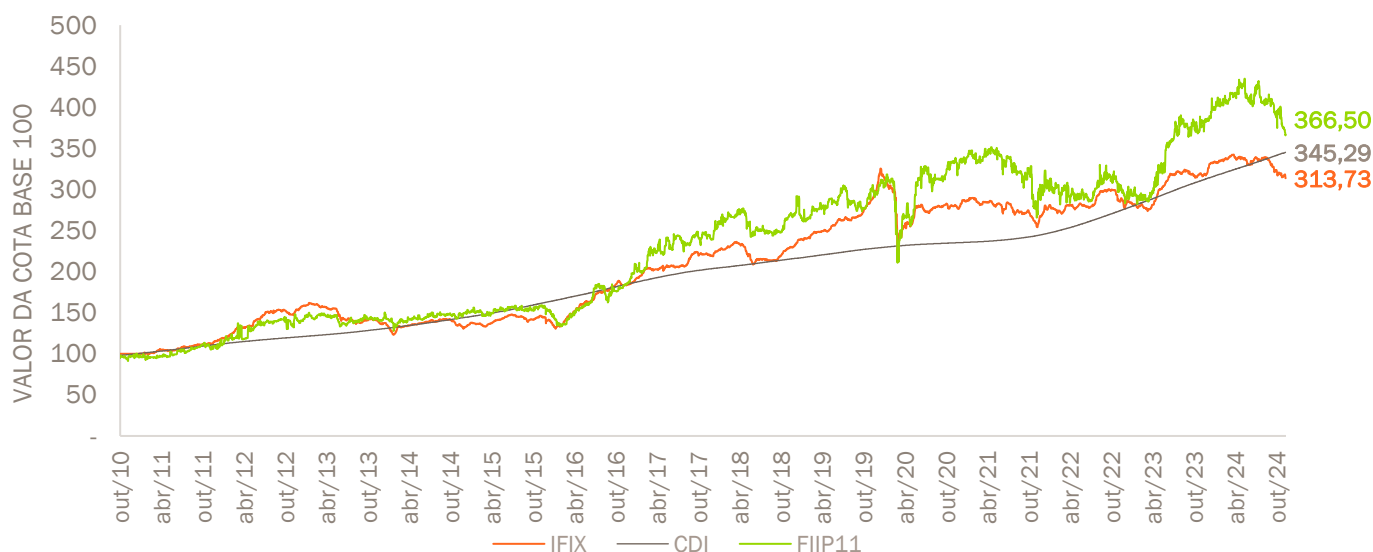
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	nov/24	out/24	set/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.454.546	1.500.637	1.499.037	18.287.047	7.603.036
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(33.935)	(160.557)	(113.319)	(925.753)	(503.967)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.420.611	1.340.080	1.385.718	17.361.295	7.099.068
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	9.985	26.796	21.229	253.272	111.504
DESPESA OPERACIONAL	(94.149)	(85.505)	(195.632)	(1.127.573)	(600.278)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.870)	(18.870)	(234.316)	(94.432)
RESULTADO CAIXA	1.317.578	1.262.500	1.192.445	16.252.678	6.515.863
RESULTADO RETIDO	(19.552)	35.527	142.668	(305.491)	85.531
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.335.113	15.947.186	6.601.393
RESULTADO POR COTA	1,42	1,36	1,29	16,05	7,03
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,44	15,76	7,12
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	98,5%	102,8%	112,0%	98,2%	101,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	198,36	200,92	200,93	198,36	198,36
COTA MERCADO ^[2]	149,91	162,99	169,40	149,91	149,91
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,47%	8,36%	8,60%	7,95%	8,61%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	11,21%	10,31%	10,20%	10,51%	11,40%

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	nov/24	out/24	set/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.572.616	3.019.019	2.267.388	332.786.733
Média de volume negociado diariamente	157.262	131.262	107.971	97.249
Número de Cotas Negociadas	9.843	18.549	13.271	1.956.342
Giro (% do total de cotas)	1,06%	2,00%	1,43%	211,00%

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

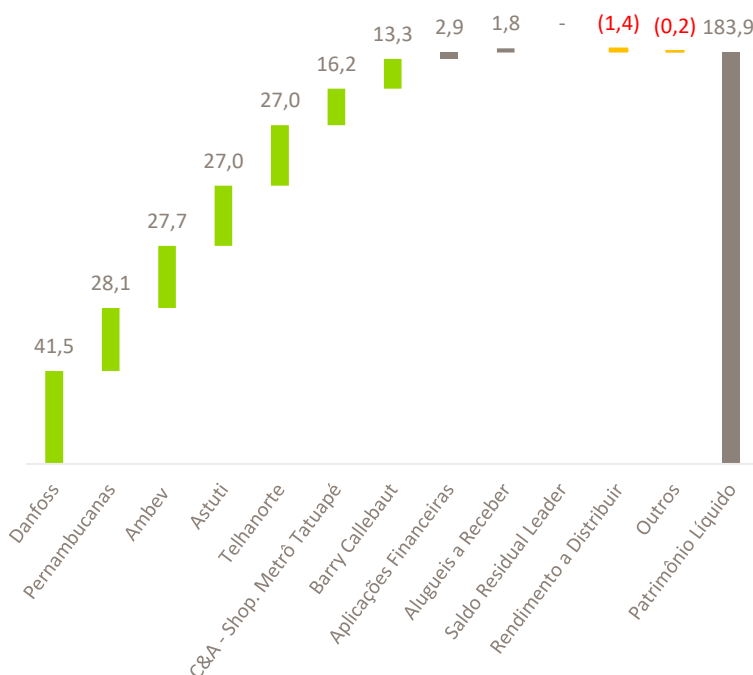


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

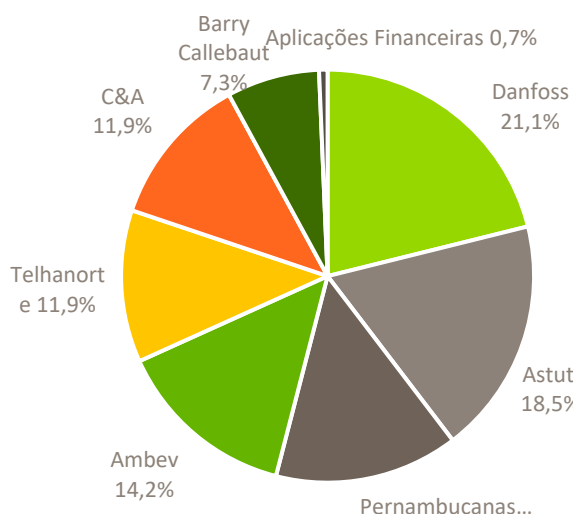
Carteira	29/nov/24	% Ativos
Ativos	185.545.413	100,0%
Aplicações Financeiras	2.874.053	1,5%
Aluguéis a Receber	1.782.901	1,0%
Imóveis	180.843.521	97,5%
Danfoss	41.513.000	22,4%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Ambev	27.008.000	14,6%
Telhanorte	27.739.000	14,9%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.244.521	8,8%
Barry Callebaut	13.309.000	7,2%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Passivos	1.637.119	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.351.258	0,7%
Outros	285.860	0,2%
Patrimônio Líquido	183.908.294	99,1%



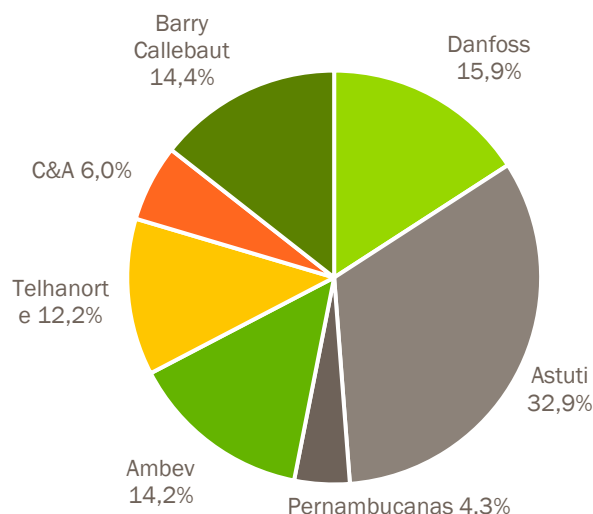
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

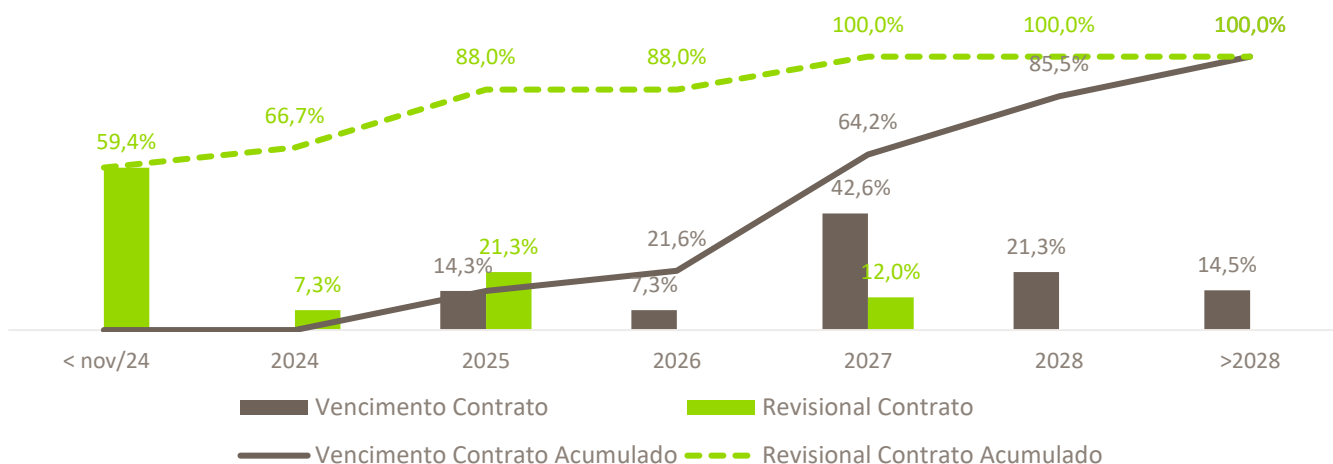


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

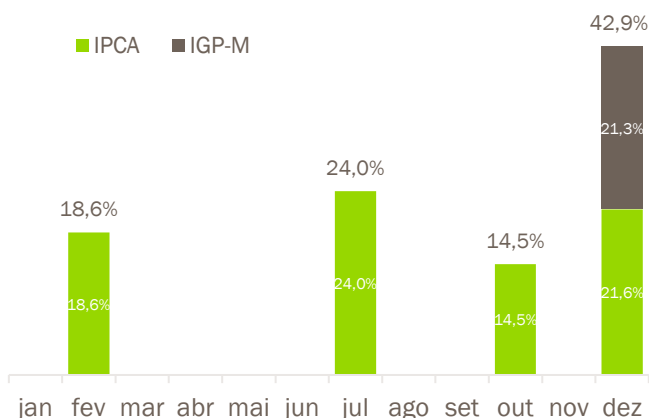


Características Contratos de Locação

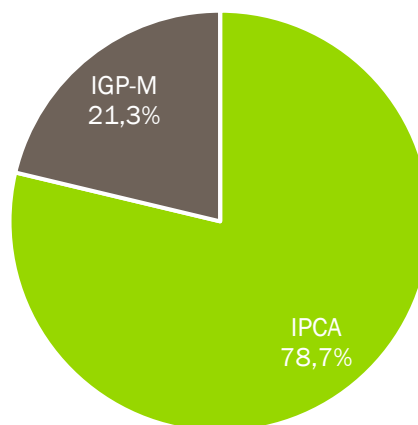
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)



Portfólio

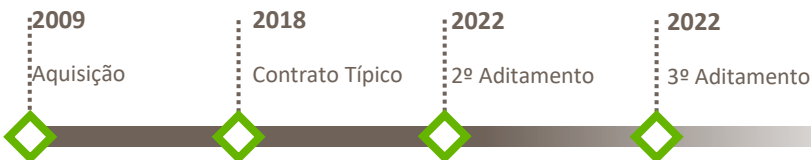
OSASCO - DANFOSS

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



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



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



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 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.

