

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3748

**JANEIRO
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 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 janeiro, 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, o projeto para a conexão da rede de esgoto continua em análise na Sanepar, alinhado às normas vigentes.

Conforme publicado no Fato Relevante de 10/01/2025 ([link](#)), a Telhanorte notificou o fundo sobre a desocupação do imóvel localizado em Contagem – MG, dentro do prazo previsto em contrato. A devolução está prevista para ocorrer até junho/25, e todos os encargos inerentes ao imóvel continuarão sendo honrados pela Telhanorte até essa data. Como o prazo mínimo de permanência foi cumprido, não haverá incidência de multa rescisória. A CBRE está contratada para buscar um novo ocupante para o imóvel, minimizando impactos negativos na renda dos cotistas.

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

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de fevereiro 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 12,19%, com base no fechamento de jan/25 (R\$ 137,87 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +1,90% ao longo do mês de janeiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 17,5 milhões, representando um giro de 8,29% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 127,8 milhões a mercado, que representa um deságio de 30,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.818/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,75 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em janeiro, os mercados globais reagiram positivamente à posse de Donald Trump, aliviados pelo tom moderado de seu início de mandato, apesar das incertezas relacionadas a tarifas sobre importações, cortes de impostos e endurecimento das regras de imigração. As bolsas americanas avançaram, com o S&P 500 (+2,70%), Dow Jones (+4,70%) e Nasdaq (+1,64%), embora o Nasdaq tenha registrado uma forte perda, com quase US\$ 1 trilhão em valor de mercado devido ao impacto da inteligência artificial da Deepseek, *startup* chinesa, nos últimos pregões.

No Brasil, o Ibovespa teve uma recuperação de 4,86%, destacando-se a valorização do EWZ (ETF do Ibovespa em dólares) com 11,5%. Essa recuperação foi impulsionada pelos ingressos de capital estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 6,8 bilhões, o maior valor desde agosto de 2024, sendo parte deste capital direcionado ao mercado secundário do Ibovespa, especialmente à compra de participação na Vale. O Copom elevou a Selic para 13,25%, com sinalização de nova alta de 1% na próxima reunião. A curva de juros curtos apresentou fechamento, enquanto dados de inflação e atividade econômica ficaram abaixo das expectativas. O IPCA de janeiro acumulou 4,50% em 12 meses, no teto da meta de inflação, e o IPCA de dezembro superou o teto da meta.

Nos EUA, os dados econômicos foram mistos: o *Payroll* superou as expectativas, mas com uma redução no ganho salarial, e o PIB do 4º trimestre cresceu 2,8%, abaixo das previsões. O PCE também superou a meta de 2%, sugerindo pressão inflacionária. O Boletim Focus do Banco Central indicou deterioração das expectativas de inflação para os próximos anos, com a mediana das projeções para 2025 subindo para 5,51%, acima da meta de 4,5%.

A China apresentou crescimento de 5% no PIB de 2024, em linha com as expectativas, e uma melhora nos dados de produção industrial e vendas no varejo. O petróleo teve leve alta, enquanto o minério de ferro registrou queda devido ao feriado de Ano Novo Lunar e tensões comerciais entre os EUA e a China, com receios sobre tarifas no México e no Canadá.

Demonstrativo de Resultado

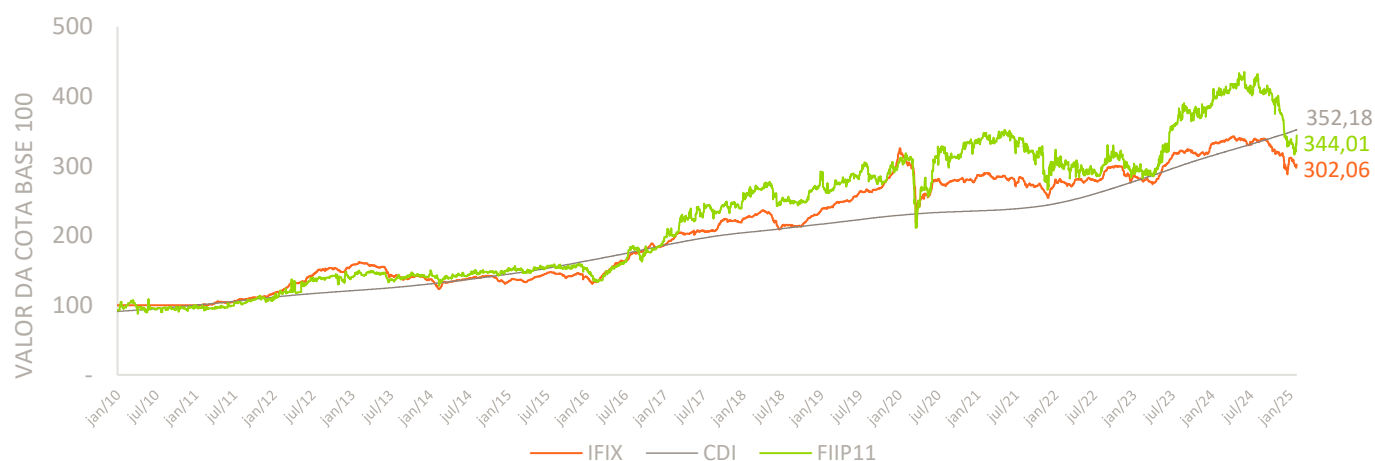
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jan/25	dez/24	nov/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.518.429	1.482.403	1.454.546	18.270.481	1.518.429
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	(44.006)	(33.935)	(897.749)	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.518.429	1.438.397	1.420.611	17.372.733	1.518.429
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	37.971	22.877	9.985	266.769	37.971
DESPESA OPERACIONAL	(70.208)	(76.137)	(94.149)	(1.140.428)	(70.208)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.851)	(18.870)	(234.256)	(18.870)
RESULTADO CAIXA	1.467.322	1.366.286	1.317.578	16.264.818	1.467.322
RESULTADO RETIDO	(169.295)	(68.259)	(19.552)	(391.804)	(169.295)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.873.013	1.298.027
RESULTADO POR COTA	1,58	1,47	1,42	15,99	1,58
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	15,68	1,40
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	88,5%	95,0%	98,5%	98,1%	88,5%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	198,71	198,45	198,36	198,71	198,71
COTA MERCADO ^[2]	137,87	135,30	149,91	137,87	137,87
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,45%	8,47%	8,47%	7,89%	8,45%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	12,19%	12,42%	11,21%	11,37%	12,19%

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.



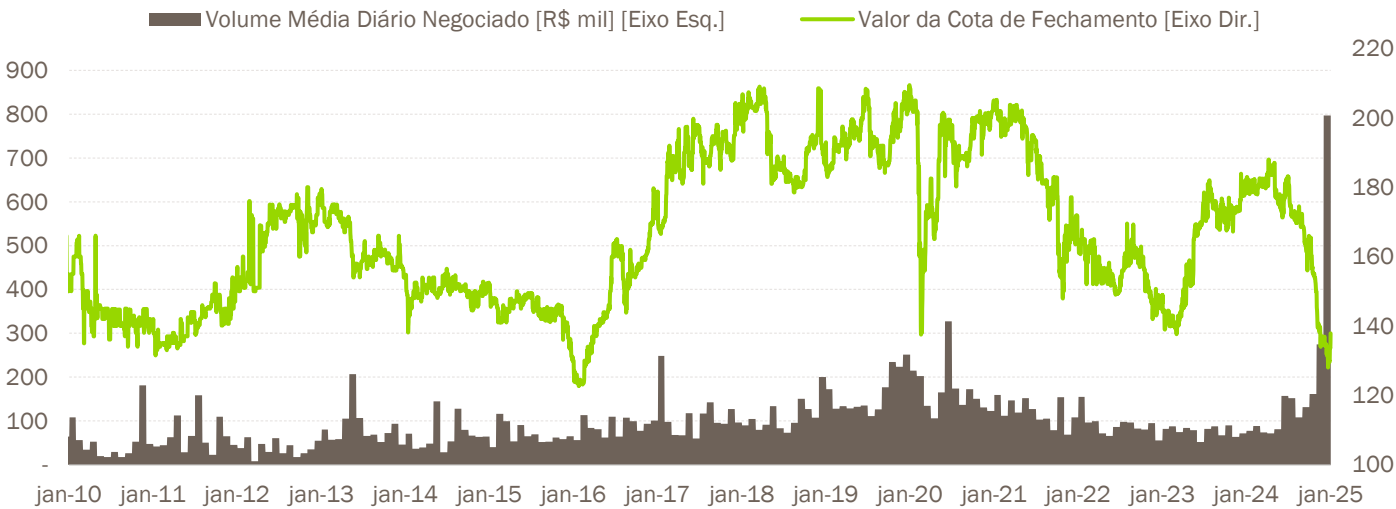
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jan/25	dez/24	nov/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	10.210.459	5.224.027	3.063.133	349.711.735
Média de volume negociado diariamente	785.420	274.949	161.218	100.985
Número de Cotas Negociadas	76.880	38.447	19.741	2.081.567
Giro (% do total de cotas)	8,29%	4,15%	2,13%	224,51%

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



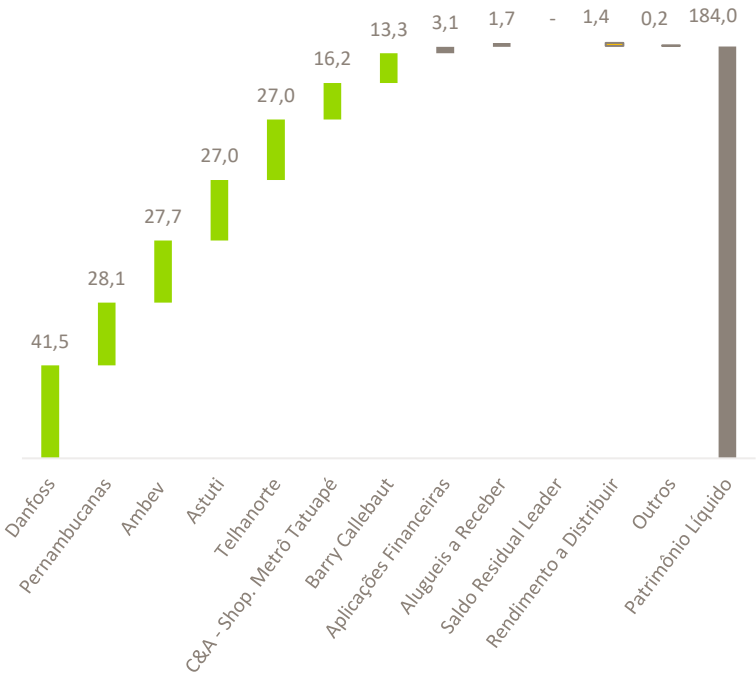
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

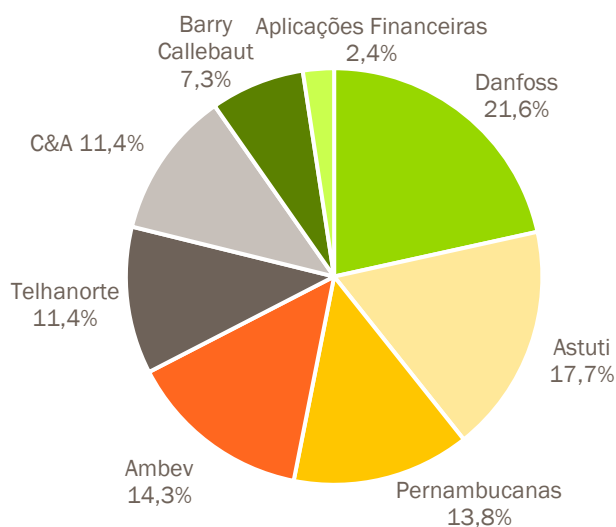
Carteira	31/jan/25	% Ativos
Ativos	185.873.013	100,0%
Aplicações Financeiras	3.147.029	1,7%
Aluguéis a Receber	1.833.351	1,0%
Imóveis	180.843.521	97,3%
Danfoss	41.513.000	22,3%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Telhanorte	27.008.000	14,5%
Ambev	27.739.000	14,9%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.244.521	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,2%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	49.111	0,0%
Passivos	1.637.275	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.351.415	0,7%
Outros	285.860	0,2%
Patrimônio Líquido	184.235.738	99,1%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

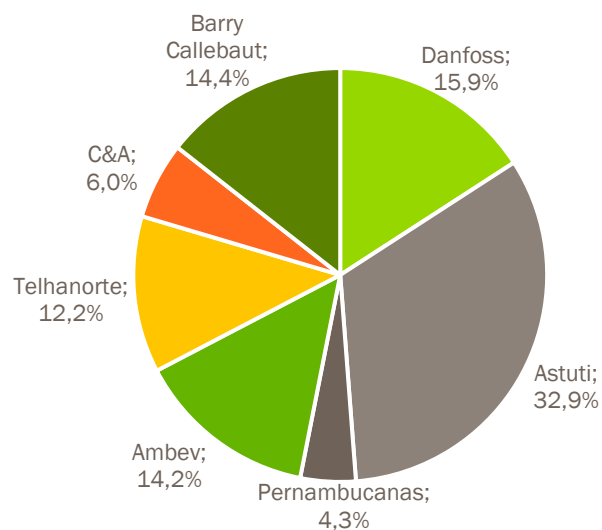


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

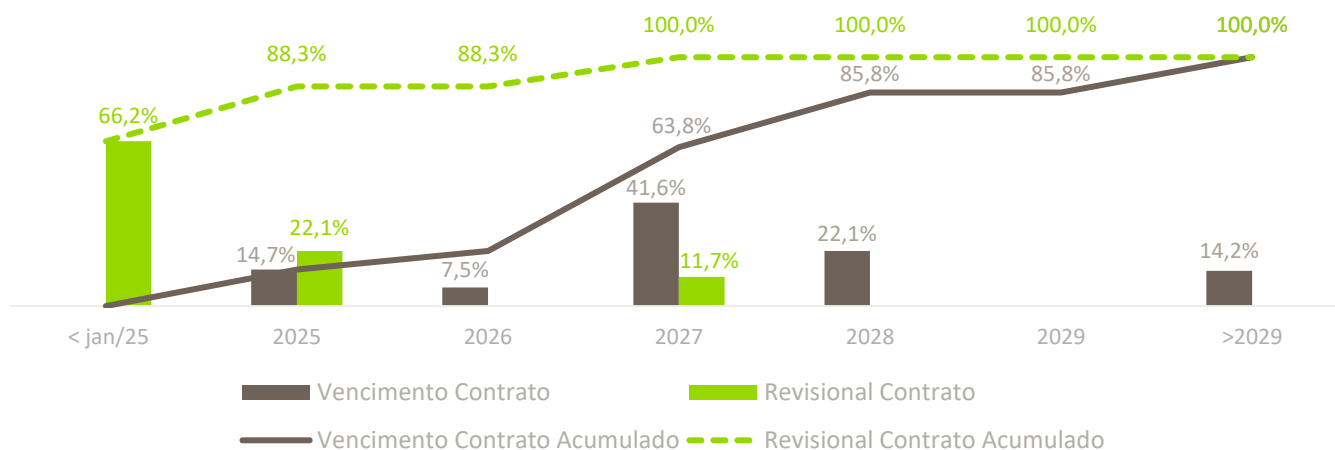


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

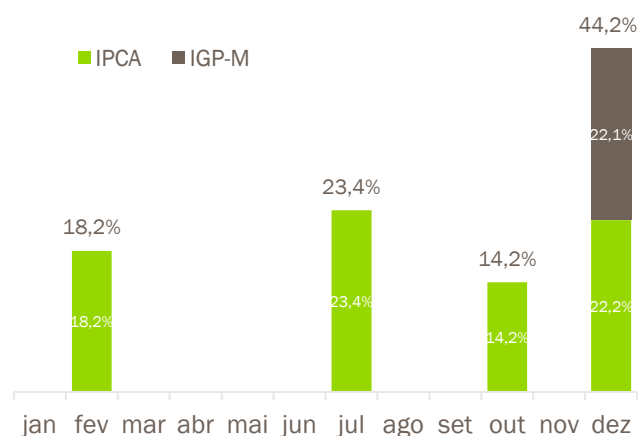


Características Contratos de Locação

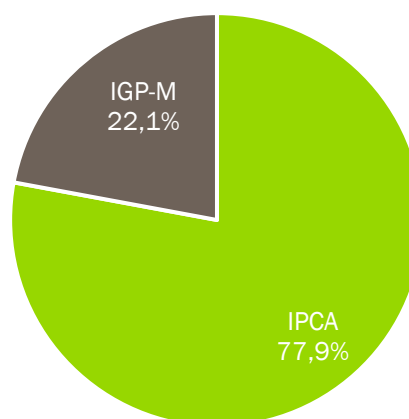
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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



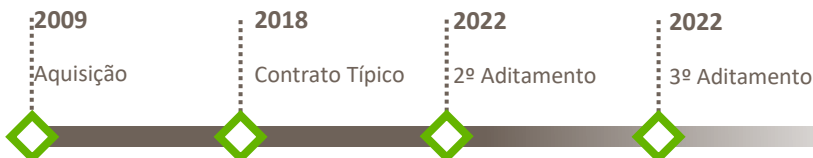
Área Bruta Loc. ABL

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

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 atribuírem 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.

