

CONSECT  
-9.2904

ADIPISING  
-8.3749

**Outubro  
2024**



**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 CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
<b>Administrador</b>	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
<b>Escriturador</b>	BRDESCO
<b>Auditor</b>	GRANT THORTON
<b>Taxa de Administração</b>	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.
<b>Taxa de Consultoria</b>	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 18.084,78. 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> Segmento de Atuação: <b>Híbrido</b> 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 m<sup>2</sup> 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 outubro, foi assinado o terceiro aditamento ao contrato de locação da Pernambucanas, prorrogando o prazo contratual por mais 12 meses e ajustando o valor do aluguel com desconto vigente a partir de competência setembro/24 ([link](#)).

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 foram feitas revisões no projeto de drenagem. No imóvel Ambev, o projeto para conexão da rede de esgoto foi protocolado na Sanepar e está em análise. É válido ressaltar que o incremento neste mês das despesas imobiliárias foi representado principalmente pelas obras no imóvel Barry.

Adicionalmente, foi alterado o regulamento do Fundo para adequação às regras estabelecidas pela B3, incluindo a migração do mercado de negociação das cotas. Com isso, a partir do dia 21/10/2024, o ticker do Fundo foi alterado de FIIP11B para FIIP11, e as negociações secundárias passaram a ocorrer exclusivamente no mercado de bolsa.

E, por fim, 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 14 de novembro serão 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 10,31%, com base no fechamento de out/24 (R\$ 162,99 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -3,78% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,0 milhões, representando um giro de 0,87% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 151,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 18,9% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.129/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,53 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

Em outubro, o cenário global foi marcado por incertezas econômicas e políticas. Nos EUA, dados econômicos reduziram receios de recessão, mas a inflação acima do esperado e a indefinição eleitoral pressionaram os mercados, levando quedas mensais no S&P 500, Dow Jones e Nasdaq após meses de altas consecutivas. Na China, o feriado do Golden Week limitou atividades, e a ausência de novos estímulos frustrou investidores, apesar de dados positivos no PIB e na produção industrial. Na Europa, o BCE cortou juros conforme esperado, e a produção industrial superou estimativas.

No Brasil, o cenário doméstico seguiu desafiador. O Ibovespa caiu 1,60%, encerrando aos 129.713 pontos, enquanto o fluxo estrangeiro teve saída líquida de R\$ 2,533 bilhões, acumulando R\$ 30,761 bilhões negativos em 2024. A inflação seguiu pressionada, com o IPCA-15 subindo 0,54%, acumulando alta de 4,47% em 12 meses, influenciado por custos de energia elétrica e câmbio. A curva de juros apresentou abertura devido às preocupações fiscais e projeções de alta adicional da Selic para 11,75% até o fim de 2024.

No câmbio, o dólar valorizou 6,14%, encerrando a R\$ 5,78 e acumulando alta de 19,14% no ano, refletindo incertezas fiscais e eleitorais nos EUA. No mercado de commodities, o petróleo recuperou-se, fechando acima de US\$ 72/barril, enquanto o minério de ferro caiu 6,5%, encerrando a US\$ 109,75/ton, refletindo cautela sobre novos estímulos na China.

A combinação de deterioração fiscal no Brasil, incertezas eleitorais nos EUA e sinais mistos na economia chinesa manteve o ambiente de aversão ao risco, impactando ativos domésticos e ampliando a volatilidade dos mercados.

## Demonstrativo de Resultado

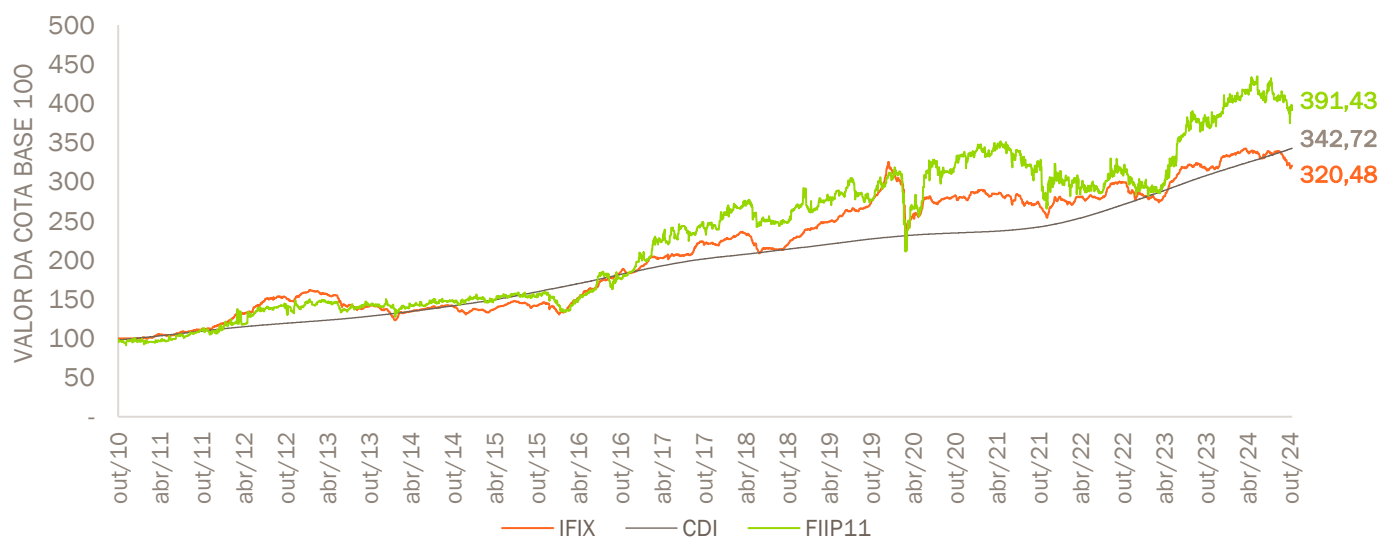
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO <sup>[1]</sup>	out/24	set/24	ago/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.500.637	1.499.037	1.499.037	18.321.894	6.148.489
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(160.557)	(113.319)	(50.276)	(915.744)	(470.033)
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.340.080</b>	<b>1.385.718</b>	<b>1.448.761</b>	<b>17.406.150</b>	<b>5.678.457</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	26.796	21.229	30.953	257.188	101.519
DESPESA OPERACIONAL	(85.505)	(195.632)	(101.003)	(1.110.616)	(506.129)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.870)	(18.870)	(242.666)	(75.562)
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.262.500</b>	<b>1.192.445</b>	<b>1.359.841</b>	<b>16.310.055</b>	<b>5.198.284</b>
RESULTADO RETIDO	35.527	142.668	(24.728)	(325.782)	105.082
<b>DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.298.027</b>	<b>1.335.113</b>	<b>1.335.113</b>	<b>15.984.273</b>	<b>5.303.367</b>
RESULTADO POR COTA	1,36	1,29	1,47	16,11	5,61
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,44	1,44	15,80	5,72
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	102,8%	112,0%	98,2%	98,1%	102,0%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	200,92	200,93	201,09	200,92	200,92
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	162,99	169,40	171,87	162,99	162,99
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,36%	8,60%	8,59%	7,86%	8,54%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,31%	10,20%	10,05%	9,69%	10,53%

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.



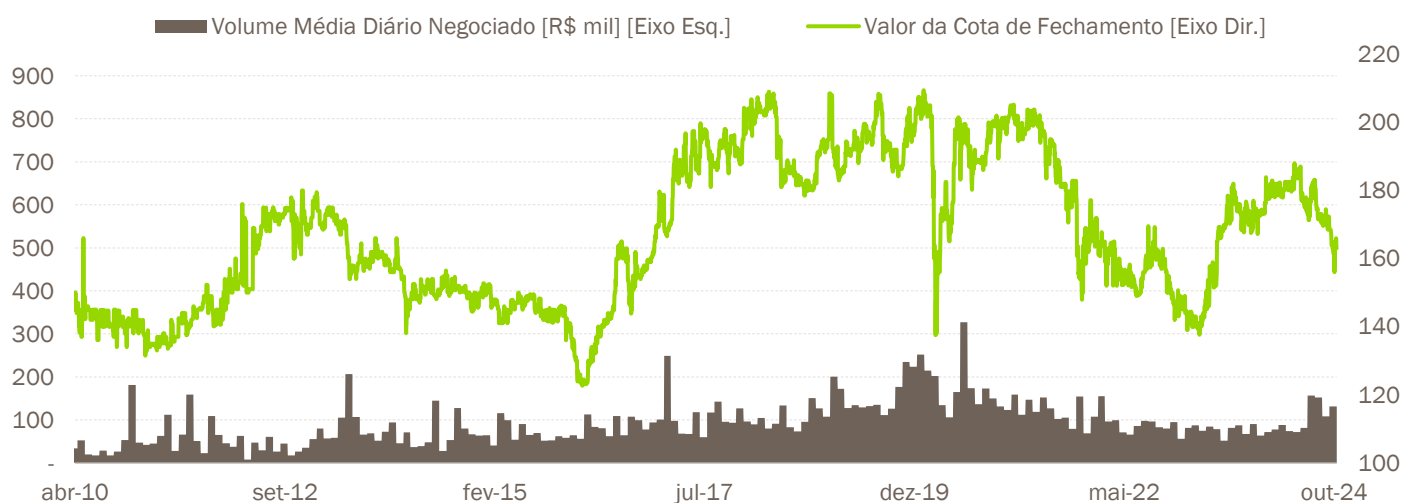
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

## Liquidez

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

Negociações	out/24	set/24	ago/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.323.571	2.267.388	3.344.074	329.518.668
Média de volume negociado diariamente	94.541	107.971	152.003	96.832
Número de Cotas Negociadas	8.030	13.271	19.162	1.935.980
Giro (% do total de cotas)	0,87%	1,43%	2,07%	208,81%

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



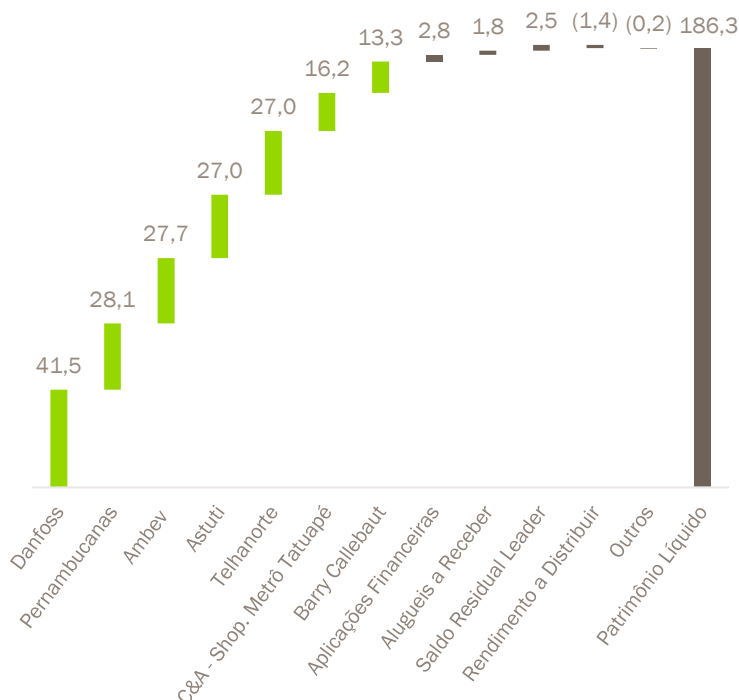
Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

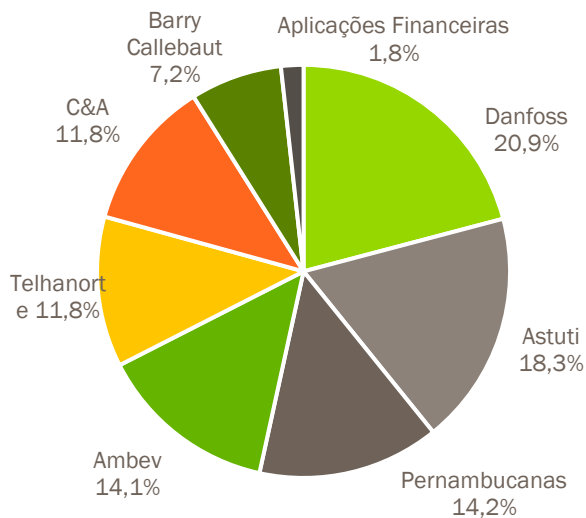
Carteira	31/out/24	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>187.923.154</b>	<b>100,0%</b>
Aplicações Financeiras	2.829.543	1,5%
Aluguéis a Receber	1.755.045	0,9%
Imóveis	180.843.521	96,2%
Danfoss	41.513.000	22,1%
Pernambucanas	28.077.000	14,9%
Ambev	27.008.000	14,4%
Telhanorte	27.739.000	14,8%
Astuti	26.953.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.244.521	8,6%
Barry Callebaut	13.309.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
Outros	37.895	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.637.109</b>	<b>0,9%</b>
Rendimentos a distribuir	1.351.248	0,7%
Outros	285.860	0,2%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>186.286.045</b>	<b>99,1%</b>

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

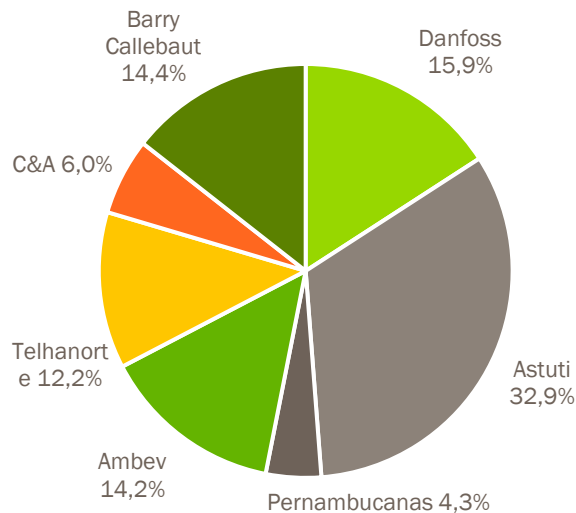


## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

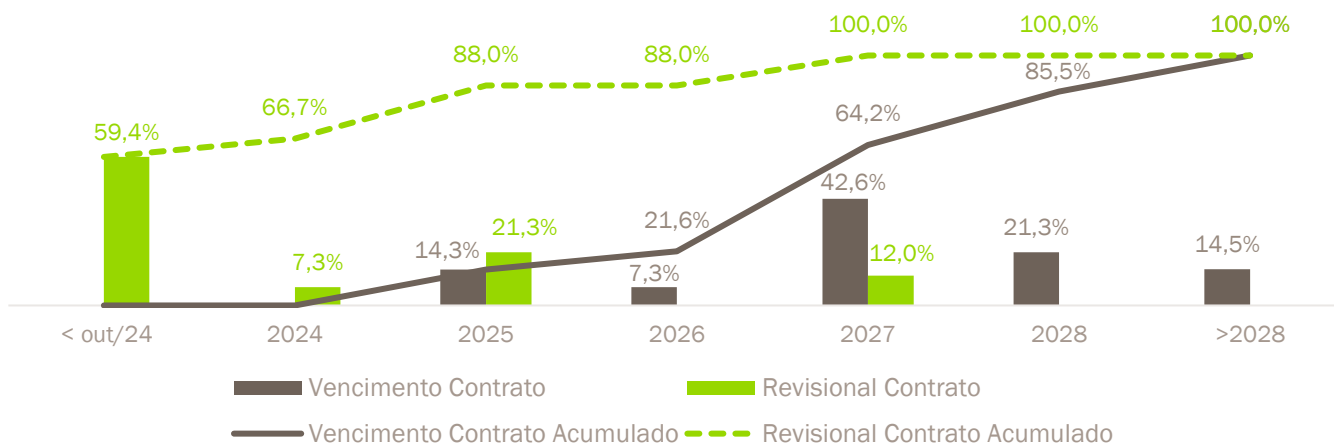


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

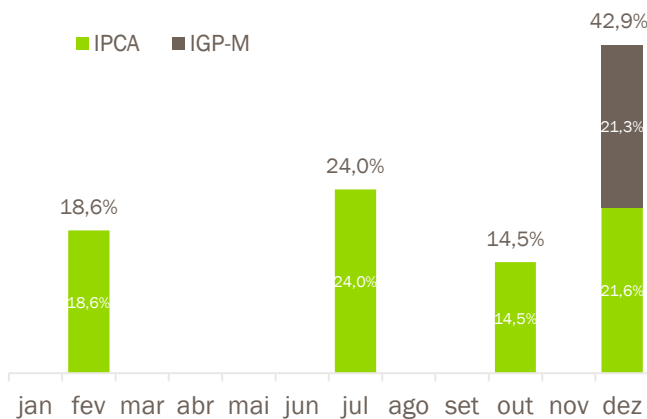


## Características Contratos de Locação

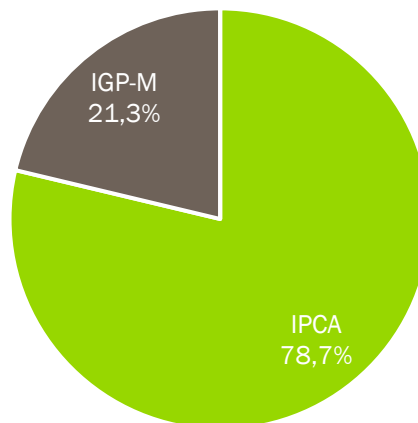
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



## Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



## Portfólio

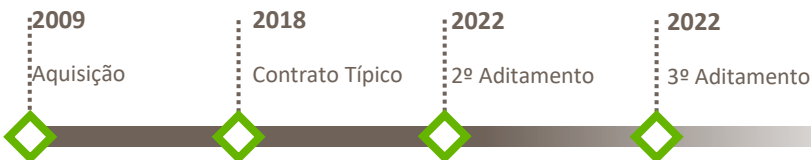
### OSASCO - DANFOSS

**Localização**  
Osasco – SP [\[mapa\]](#)

**Avaliação**  
R\$ 41.513 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
10,8 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
dez/28 - típico



### IBIPORÃ - ASTUTI

**Localização**  
Ibiporã – PR [\[mapa\]](#)

**Avaliação**  
R\$ 26.953 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
22,5 mil m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
jan/27 - típico



### CONTAGEM – TELHA NORTE

**Localização**  
Contagem – MG [\[mapa\]](#)

**Avaliação**  
R\$ 27.008 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
8,3 mil m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Vencimento contrato**  
ago/27 - típico



### ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

**Localização**  
Ilhéus – BA [\[mapa\]](#)

**Avaliação**  
R\$ 13.309 mil

**Área Bruta Loc. ABL**  
9,8 mil m<sup>2</sup>

**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

Oliveira Trust DTVM

[ri@rbasset.com](mailto:ri@rbasset.com)

[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.

