



RB ASSET



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII
RRCIT1 - NOVEMBRO/24

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Novembro/24

Cota Patrimonial

R\$ 90,63

Cota a Mercado

R\$ 67,65

Valor Patrimonial
(Milhões)

R\$ 43,6

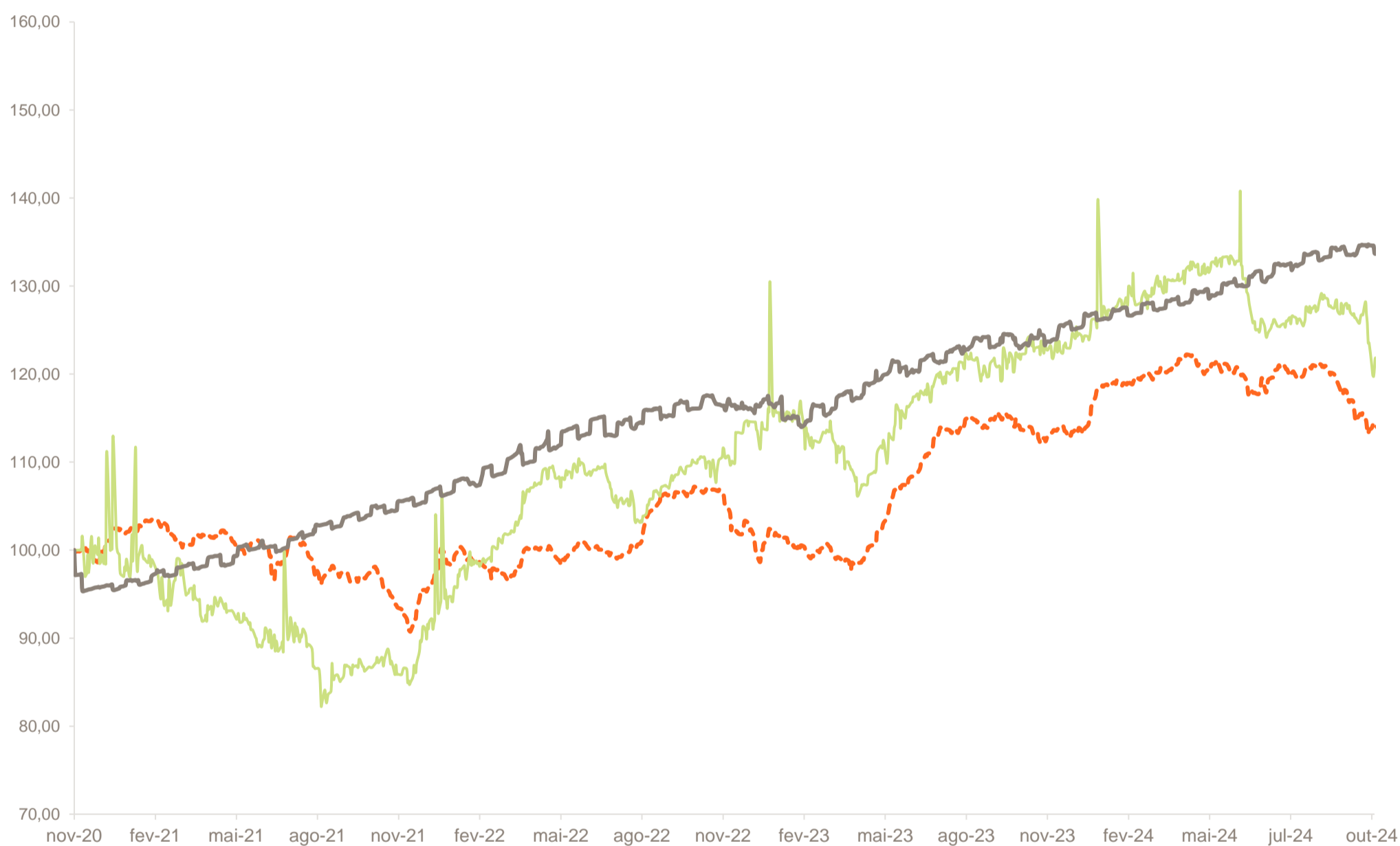
Rendimentos
de Nov/24

R\$ 0,85/cota

D.Y. Anualizada
a preço de mercado

15,8%

Retorno Acumulado



--- IFIX

— RRCI11 Base 100 (Cota a Mercado Ajustada)

— Cota Patrimonial + Rendimentos

Fonte: RB ASSET

(1) Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI11

(2) Valor da cota patrimonial no início do período de referência. Efeito comparável ao de "aquisição patrimonial" de entrada

(3) Cota patrimonial considera o valor da cota patrimonial de emissão (R\$1000,00 por cota) e portanto inclui o efeito dos custos de distribuição primária das cotas, na primeira emissão do Fundo.

(4) Considera os dividendos anunciados. Efeito competência e portanto não apenas os dividendos efetivamente pagos no período, aos investidores.

(5) Para efeito de cálculo considera IPCA do mês anterior dado que o realizado no mês tem sua divulgação oficial feita a posteriori.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

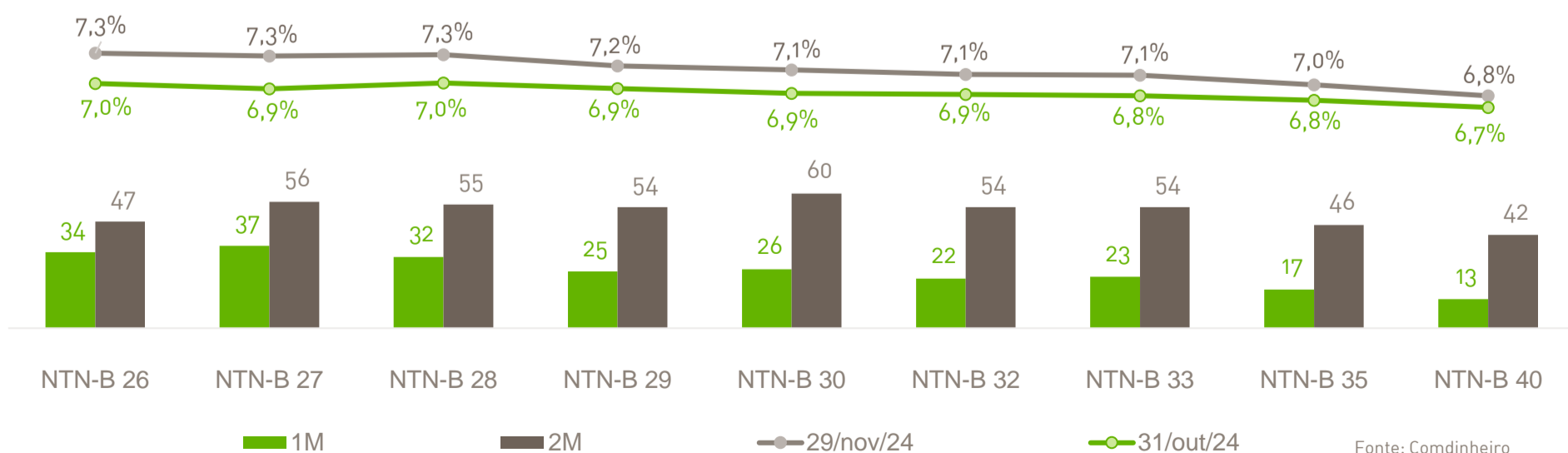
Breve Panorama Macroeconômico

O mês de novembro foi marcado pela definição eleitoral nos EUA, pelo anúncio do pacote de medidas fiscais no Brasil, assim como pelas decisões de políticas monetárias do Federal Reserve e do Bacen. Conforme amplamente esperado pelo mercado, tivemos vitória contundente de Trump, tanto no colégio eleitoral quanto pelo voto popular, além dos republicanos comandando a Câmara e o Senado. Por um lado, traz preocupação em relação à retórica, cada vez mais fortalecida, de guerras tarifárias contra diversos países, em especial a China, o que tem refletido em expectativas de juros mais altos por períodos mais longos. Por outro lado, há a perspectiva de maior crescimento econômico, desregulamentações e corte de impostos para os EUA. No âmbito doméstico, tivemos a decisão do BC sustentando tom *hawkish* de combate à inflação e endurecendo também o tom na ata, confirmando possibilidade de aumentar o ritmo a depender das condições. Já nos EUA houve corte na taxa de juros, conforme amplamente esperado. Novembro foi marcado pelo encerramento da divulgação dos resultados corporativos, que vieram em linha com esperado e, superada a indefinição eleitoral, voltam-se atenções para as empresas. Tanto o S&P 500 quanto o Dow Jones encerraram o mês em patamares recordes (e melhor desempenho mensal de 2024, de 5,73% e 7,54%, respectivamente), já o Nasdaq também teve forte alta (6,21%), no segundo melhor desempenho mensal.

No cenário doméstico, o mês de novembro foi marcado novamente por saída de capital do investidor estrangeiro (terceiro mês consecutivo), com saldo negativo de R\$ 3,05 bilhões na bolsa brasileira (pior mês desde junho/24), acumulando R\$ 33,81 bilhões de fluxo negativo em 2024. Tivemos novamente um mês de abertura na curva de juros doméstica, tanto na ponta curta, com expectativas em relação às novas altas da taxa Selic (taxa terminal), como nos vértices longos, diante de renovadas preocupações com o deteriorado cenário fiscal após decepção com a apresentação do pacote fiscal concomitante à questão da isenção de IR, em um *timing* muito ruim e que traz percepção ainda piorada ao mercado financeiro. Após novo aumento da taxa Selic para 11,25%, o mercado agora fica na expectativa para qual será a taxa Selic terminal do atual ciclo, em meio não somente à composição pouco benigna inflacionária (melhor apresentado abaixo) e depreciação cambial, como também ao cenário fiscal deteriorado. No cenário macroeconômico, tivemos como destaques os dados de produção industrial, IBC-Br e arrecadação federal acima do esperado, além de melhora na taxa de desemprego, para o menor patamar histórico. Por outro lado, como destaques negativos tivemos vendas no varejo e criação de vagas (Caged), assim como novo aumento da dívida bruta/PIB.

O IPCA de outubro apresentou alta de 0,56% e em 12 meses ficou em 4,76%, já acima do teto da meta de inflação do BC para este ano. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,62% em novembro, acima das expectativas do mercado (e maior para o mês desde 2021), acumulando alta de 4,77% em 12 meses. O mercado continua a ver riscos altistas no curto prazo, trazendo preocupação em relação à taxa Selic terminal do ciclo atual. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, assim como nos meses anteriores, vem apresentando piora nas expectativas do mercado: a mediana das projeções do IPCA ao final de 2024 foi para 4,71% (de 4,59% há 4 semanas), para 2025 (de 4,03% para 4,40%), para 2026 (de 3,61% para 3,81%) e estabilidade para 2027 (3,50%). Após revisões das previsões da taxa Selic, no final de 2024 houve manutenção para 11,75%, com forte ajuste para final de 2025 saindo de 11,50% para 12,63%, assim como piora dos patamares para 2026 e 2027 (de 9,75% para 10,50% e de 9,25% para 9,50%).

Curva de Juros Real



Fonte: Comdinheiro

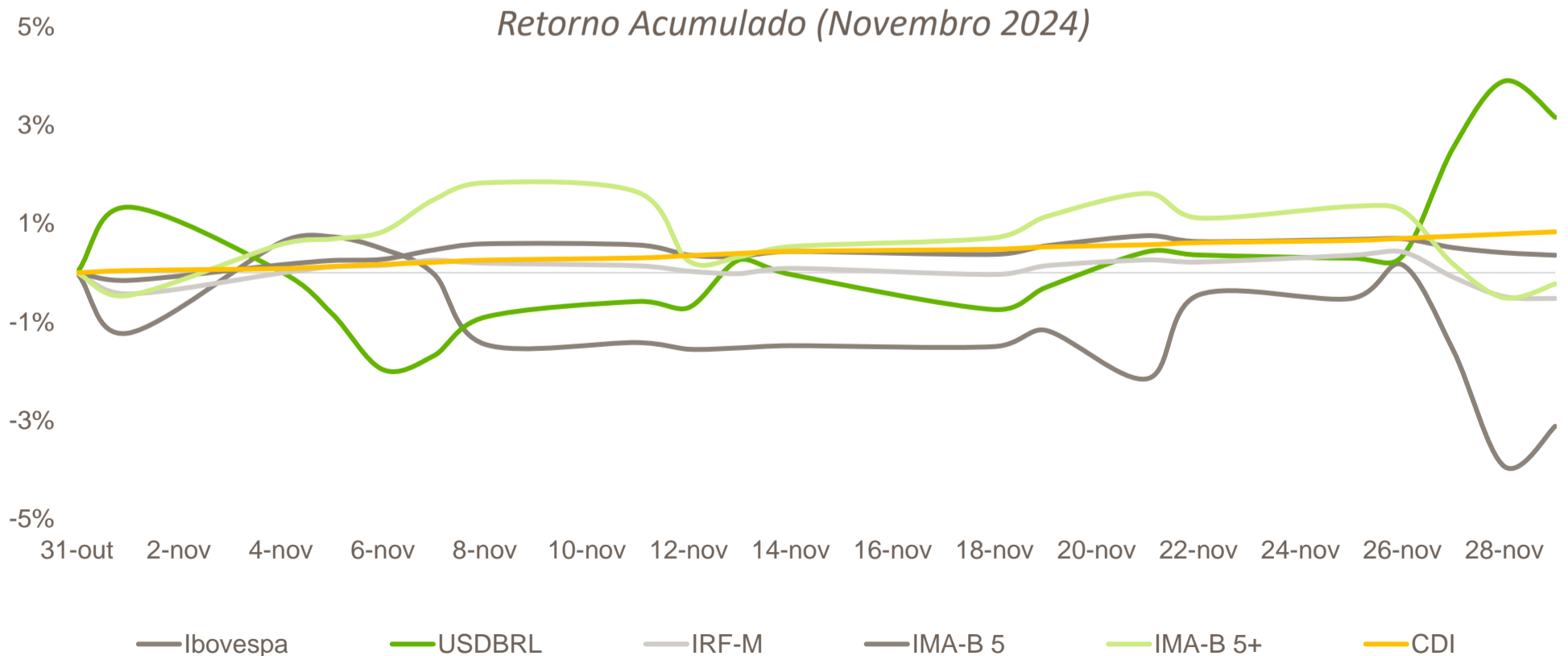
A curva de juros real teve outro mês de forte abertura em todos os seus vértices, diante da decepção do mercado com o anúncio do aguardado pacote de medidas fiscais do governo, além da preocupação com a trajetória da inflação e da pressão cambial. Em novembro, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 0,36% e 0,02%, respectivamente.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para a vitória republicana nas eleições nos EUA, com o retorno de Trump à Casa Branca. Dessa forma, a divulgação de indicadores econômicos ficou em segundo plano, mesmo diante do fraco *Payroll* no início do mês contrabalanceado por aumento do ganho salarial levemente acima do esperado. Os dados de inflação vieram em linha com estimativas e a nova leitura do PIB do 3º trimestre ficou em linha com esperado, já outros dados como vendas no varejo e produção industrial tiveram impacto das passagens dos furacões Helene e Milton nos estados do Sul do país. Diante disso, permanece no radar a incerteza quanto ao tamanho e extensão do atual ciclo de corte de juros, além do ritmo. O consenso atual indica que teremos uma redução de juros de 25 bps na última reunião este ano, ficando em aberto para 2025, com o mercado precificando perspectiva de “higher for longer”. Por fim, tivemos novo acirramento das tensões no Oriente Médio, com renovados ataques no Líbano e atenções voltadas às relações geopolíticas com Trump no poder novamente. Na Europa, o mês foi marcado pela pausa nas decisões do BCE com discursos de vários dirigentes. Os dados de vendas no varejo vieram acima do esperado, os indicadores de inflação e PIB do 3º trimestre em linha com as estimativas, e a produção industrial surpreendeu negativamente.

Na China, a divulgação de indicadores econômicos foi mista, com dados inflacionários em linha com esperado e divulgação da balança comercial ligeiramente melhor do que o esperado, com ritmo forte das exportações, contrabalanceado por quedas nas importações. Ademais, tivemos melhora nos dados de PMIs e vendas no varejo, com quedas na produção e lucro industrial. Em relação às *commodities*, o petróleo apresentou leve recuperação em novembro, diante de anúncios de novo adiamento da retomada de produção pela Opep+, fechando próximo aos US\$ 72/barril o Brent. Já o minério de ferro negociou próximo à estabilidade ao longo do mês, diante de falta novos estímulos chineses, porém em leve alta diante de noticiário dando conta de que as siderúrgicas no país estão acelerando a produção, encerrando negociado a US\$ 110,08/ton.

No cenário doméstico, novo mês de decepção e deterioração das perspectivas, com relevante impacto nos ativos, apresentando forte apreciação do dólar frente ao real (atingindo nova máxima histórica). O Ibovespa, destoando fortemente de seus pares dos EUA, apresentou uma forte queda de 3,12% em novembro (pior perda para o mês em 7 anos), encerrando aos 125.668 pontos, piorando o resultado acumulado em 2024, agora em baixa de 6,35%. Já o dólar encerrou o mês em nova trajetória de alta de 3,79%, negociado a R\$ 6,00, reforçando uma forte valorização da moeda americana em 2024, acumulando alta de 23,66%. As principais contribuições para estes movimentos foram definição eleitoral nos EUA, com fortalecimento do dólar globalmente em meio às retóricas apresentadas por ora por Trump e continuidade da falta de confiança no âmbito fiscal.

Índices de Mercado
 Retorno Acumulado (Novembro 2024)



Fonte: Broadcast+

Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

O mês de novembro ficou marcado novamente por queda do IFIX de 2,11%, aos 3.137,33 pontos, sendo o terceiro mês consecutivo de queda. Desta forma, no acumulado do ano o IFIX tem perdas de -5,26%, marcando o terceiro pior ano desde o início (2011) da série histórica. Por sua vez, conforme supracitado, o Ibovespa também registrou queda no mês de 3,12%, chegando ao sétimo mês do ano com resultados negativos. O governo apresentou as tão aguardadas medidas de ajuste fiscal, marcado pela ausência de propostas mais expressivas, assim como apresentação da proposta de ampliação da faixa de isenção do IR para PF, sendo que essas medidas, aliados a preocupação diante da trajetória inflacionária e pressão cambial, ainda diante de e a preocupante trajetória fiscal foram os principais pontos que impulsionaram o desempenho negativo dos índices no mês.

As maiores perdas foram impulsionadas pelos Fundos de Fundos (FoFs), seguidos pelos setores de Lajes Corporativas e Shoppings. Por outro lado, os setores logísticos e de recebíveis apresentaram as menores quedas do mês. Vale ressaltar que não somente os FIs estão sendo negociados a elevado desconto em relação ao patrimonial, como seus níveis de *dividend yield* estão em níveis consideravelmente altos, mesmo considerando níveis das NTN-Bs, resultando em um patamar de *spread* relevante.

RRCI11 ao longo do mês de Novembro

A gestão manteve a maior parte da sua carteira alocada em CRIs atrelados ao IPCA.

A alocação em CRI fechou o período em aproximadamente 82,4% do patrimônio do Fundo RRCI11, distribuídos em 20 ativos diferentes. A carteira de FII está com uma exposição próxima a 5,8% do patrimônio.

Conclusões

No mês de novembro, nossa equipe de gestão manteve o portfólio estável, sem movimentações relevantes. No entanto, já estamos nos mobilizando para realizar ajustes estratégicos em dezembro. Planejamos vender o ativo Vivatti, operação de *warehouse* no próximo mês e adquirir mais dois ativos no mercado primário.

A estratégia persegue o caminho de renovar os investimentos do fundo, com o objetivo de aumentar a diferença média entre os retornos financeiros, de forma a manter uma relação equilibrada e sustentável entre risco e retorno em seu portfólio.

A gestão segue monitorando novas operações para alocação desse recurso, seja em emissões primárias ou secundárias.

O dividendo anunciado referente à performance do mês de novembro foi de R\$ 0,85/cota.

Captação da 1ª Emissão de Cotas

A Oferta Primária de Distribuição de Cotas do Fundo RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII foi encerrada em 18 de novembro de 2020 e totalizou a captação de R\$ 48.175.700,00 em 481.757 cotas ao valor unitário bruto de custos de R\$ 100,00.

Os valores foram integralizados líquidos da Taxa de Distribuição Primária e Custos da 1ª Oferta de Cotas no valor de R\$ 2.293.163,32, o que representa um percentual de 4,76% do volume total captado.

Desta forma, o montante total integralizado do Fundo, aqui denominado de Aporte, foi R\$ 45.882.536,70.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Novembro/24

Integralização	Data	Valor por Cota	Valor Integralizado (R\$)	Número de Cotas
1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas	18/11/2020	R\$ 100,00	R\$ 48.175.700,00	481.757
Taxa de Distribuição Primária e Custos da Oferta	18/11/2020	R\$ 4,76	R\$ 2.293.163,30	481.757
Patrimônio Líquido do Fundo após pagamento da Taxa de Distribuição Primária (Aporte)	21/02/2020	R\$ 95,24	R\$ 45.882.536,70	481.757

FONTE: RB ASSET

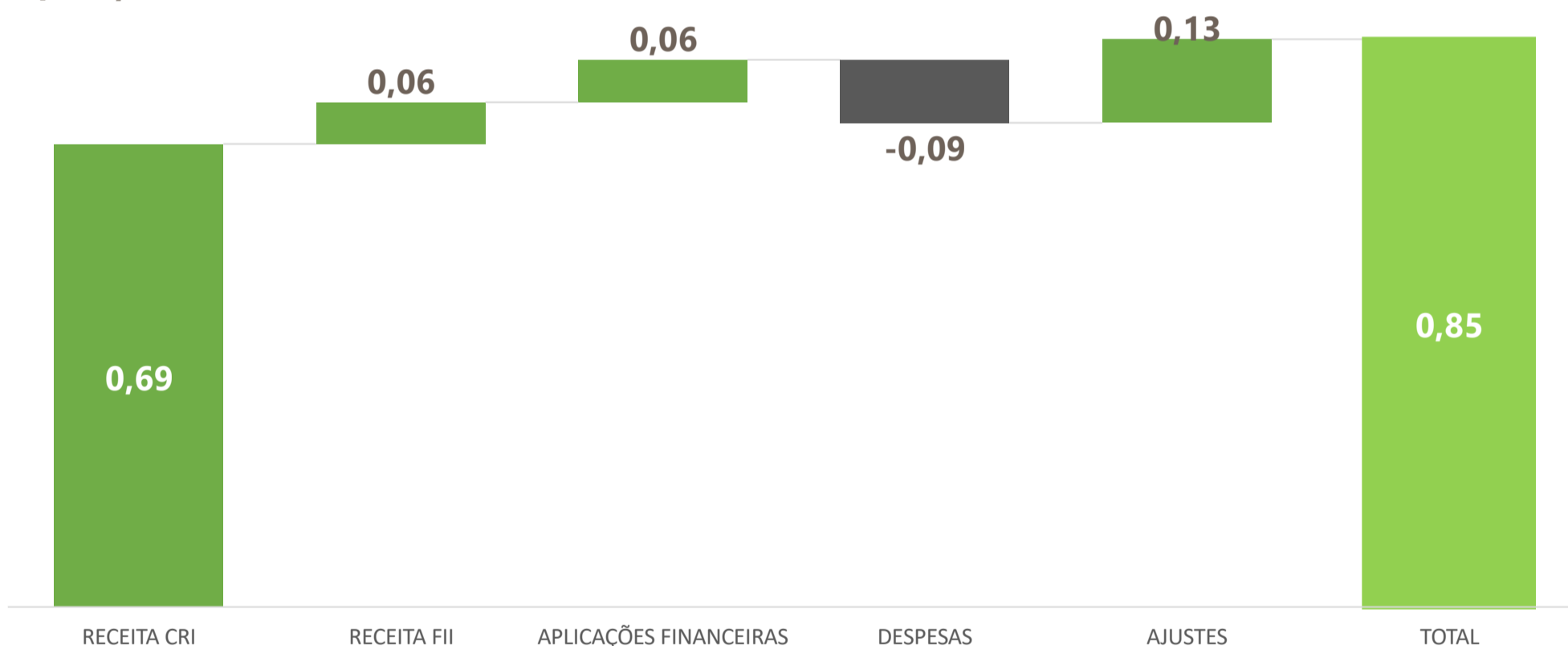
Análise Patrimonial

Demonstrativo de Receitas, Despesas, Rendimentos e Rentabilidade

Lembramos que a distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês. O gráfico abaixo decompõe os valores de distribuição.

(1) 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.

Composição dos Dividendos de Novembro/24



FONTE: RB ASSET

Liquidez das Cotas no Secundário

Histórico de negociações das cotas do RRCI11 juntamente com o volume negociado. O início de negociação na B3 foi dia 26/11/2020.

NEGOCIAÇÕES	nov/24	out/24	set/24	ago/24	jul/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
Presença em pregões	19	23	21	22	23	1.004
Volume Total Negociado	R\$ 787.476	R\$ 1.196.956	R\$ 1.000.481	R\$ 1.030.380	R\$ 1.239.018	R\$ 90.503.898
Volume diário de negociações médio	R\$ 41.446	R\$ 52.042	R\$ 47.642	R\$ 46.835	R\$ 53.870	R\$ 90.143
Número de cotas negociadas	11.519	16.277	13.078	13.472	16.128	1.078.085
Giro (% do total de cotas)	2,39%	3,38%	2,71%	2,80%	3,35%	223,78%

FONTE: COMDINHEIRO

(1) - Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI1

Demonstrativo de Resultados

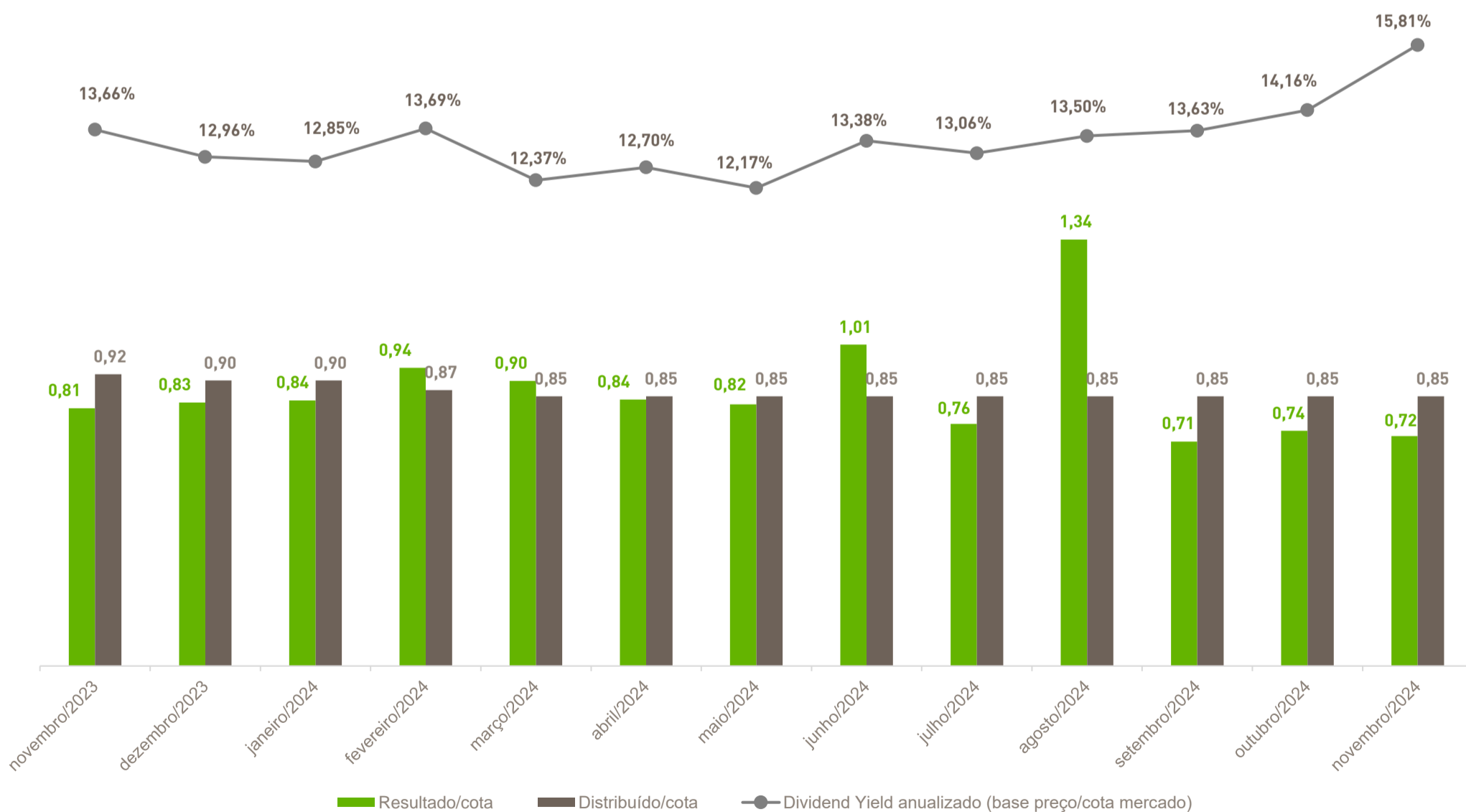
	nov/24
VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	90,63
QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO	43.659.920,09

Mês/Ano	nov/24	out/24	set/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(A) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 333.926	R\$ 345.170	R\$ 342.305	R\$ 22.371.149
(B) DESPESA IMOBILIÁRIA	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.854
(C) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 30.140	R\$ 18.842	R\$ 14.797	R\$ 722.508
(D) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 30.574	R\$ 32.512	R\$ 25.100	R\$ 644.777
(E) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 45.560	-R\$ 39.453	-R\$ 41.238	-R\$ 2.038.614
(F) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 349.079	R\$ 357.071	R\$ 340.963	R\$ 21.681.967
(G) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 60.415	R\$ 52.423	R\$ 68.530	-R\$ 226.319
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 21.455.745
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 44,54

FONTE: RB ASSET

(1) - Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI1

Distribuição e Dividend Yield



FONTE: RB ASSET

Avaliação de Desempenho

A tabela abaixo consolida o resultado patrimonial do fundo, que considera o efeito dos dividendos e da variação na cota patrimonial.

Sob a perspectiva de retorno patrimonial ajustado, RRCI11 apresentou, desde o seu início, rentabilidade de 45,49%, resultado esse considerando a cota líquida de custos de distribuição e estruturação da oferta que já haviam sido supracitados no prospecto do fundo.

Importante destacar que a avaliação do valor dos papéis pelo administrador é feita levando em consideração o valor de transações que ocorrem no mercado secundário, nos casos em que não há transações realizadas, a marcação é realizada com base em análise de crédito do administrador, quando necessário.

RENTABILIDADE PATRIMONIAL ACUMULADA DESDE O INÍCIO	nov/24	out/24	set/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO INÍCIO DO PERÍODO ⁽²⁾⁽³⁾	R\$ 90,84	R\$ 91,56	R\$ 91,85	R\$ 95,24
RENDIMENTOS ACUMULADOS ANUNCIADOS ATÉ O FECHAMENTO DO PERÍODO ⁽⁴⁾	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 44,54
DIVIDENDO % NO PERÍODO EM RELAÇÃO À COTA PATRIMONIAL DE INÍCIO ⁽⁴⁾	0,94%	0,93%	0,93%	46,76%
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 90,63	R\$ 90,92	R\$ 91,58	R\$ 90,63
GANHO DE CAPITAL ACUMULADO (PATRIMONIAL)	-0,23%	-0,70%	-0,30%	-4,84%
RESULTADO PATRIMONIAL TOTAL (DIVIDENDOS + GANHO DE CAPITAL)	0,71%	0,22%	0,62%	41,92%
IPCA + 5,00% a.a. ⁽⁵⁾	0,97%	0,85%	0,39%	45,49%
ALFA EM RELAÇÃO AO IPCA+ 5,00% a.a. (PATRIMONIAL)	-0,26%	-0,62%	0,24%	-3,57%

Fonte: RB ASSET

Análise de Rentabilidade a Mercado

Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo RRCI11 em diferentes períodos e a comparamos com os principais índices do Mercado Financeiro Brasileiro (CDI / IFIX).

A Rentabilidade Bruta considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já a Rentabilidade Líquida leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Assim, utiliza-se o cálculo de Gross Up de 15% nestes rendimentos e compara-se tal rentabilidade à valorização do CDI bruto.

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.

	nov/24
(A) VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	R\$ 90,63
(B) ÚLTIMO VALOR DA COTA A MERCADO DE FECHAMENTO	R\$ 67,65
(C) QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
(D) VALOR DE MERCADO DO FUNDO (B*C)	R\$ 32.590.861,05

RENTABILIDADE A MERCADO NO PERÍODO	nov/24	out/24	set/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(E) VALOR DA COTA A MERCADO (NO INÍCIO DO PERÍODO)	R\$ 70,45	R\$ 74,60	R\$ 76,53	R\$ 95,24
(F) CUSTOS DE OFERTA (NO CASO OFERTA PRIMÁRIAS) (\$)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4,76
(G) VALOR DE REFERÊNCIA PARA COTA A MERCADO (\$)	R\$ 70,45	R\$ 74,60	R\$ 76,53	R\$ 100,00
(H) RENDIMENTOS PAGOS DENTRO DO PERÍODO DE REFERÊNCIA POR COTA (\$) ⁽²⁾	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 44,54
(I) YIELD ON COST NO PERÍODO A MERCADO (%) (H/E) ⁽³⁾	1,21%	1,14%	1,11%	44,54%
(J) YIELD ON COST ANUALIZADO A MERCADO (%) ⁽⁴⁾	15,19%	13,42%	13,51%	11,08%
(K) VARIAÇÃO NA COTA A MERCADO (GANHO DE CAPITAL BRUTO) (%) (B/E)	-3,97%	-5,23%	-0,88%	-32,35%
(L) RENTABILIDADE BRUTA A MERCADO (DIVIDENDOS + VARIAÇÃO COTA) (I+K)	-2,77%	-4,09%	0,24%	12,19%
(M) IFIX	-2,09%	-3,06%	-2,59%	15,32%
(N) ALFA EM RELAÇÃO AO IFIX A MERCADO (L-M)	-0,68%	-1,03%	2,83%	-3,14%
(O) YIELD ON COST GROSS UP (I/0,85)	1,42%	1,34%	1,31%	52,40%
(P) RENTABILIDADE GROSS-UP (K+O)	-2,56%	-3,89%	0,43%	20,05%
(Q) CDI BRUTO	0,79%	0,93%	0,83%	37,88%
(R) RENTABILIDADE EM % DO CDI (P/Q)	-	-	51,70%	52,92%

ANÁLISE DE DIVIDEND YIELD PROSPECTIVO ⁽⁵⁾	nov/24	out/24	set/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(S) RENDIMENTOS ANUNCIADOS NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 44,54
(T) DIVIDEND YIELD NO FECHAMENTO DO PERÍODO A MERCADO (%) (H/B)	1,26%	1,22%	1,12%	65,83%
(U) DIVIDEND YIELD ANUALIZADO A MERCADO (%) ⁽⁶⁾	15,81%	15,32%	13,63%	16,38%

Fonte: BRL Trust

(1) Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI11 (2) Considera aqueles valores efetivamente pagos pelo fundo aos cotistas durante determinado intervalo de tempo, ou seja, o cotista teria realizado a posição (vendido suas cotas) no fechamento do período e, portanto, não receberia os rendimentos anunciados no fechamento. Exemplo: período de 29/02/2020 a 31/03/2020 considera que o cotista adquiriu cotas no fechamento de 29/02/2020 e vendeu suas cotas no fechamento de 31/03/2020. Portanto este cálculo considera que os rendimentos anunciados em 29/02, mas não considera o rendimento anunciado em 31/03, pois ele teria vendido sua posição no fechamento desta data. (3) Yield on Cost significa a divisão entre os rendimentos recebidos (H) pelo valor da cota a mercado no início do período (valor que teria sido pago pelo investidor ao entrar no fundo naquele período de referência). (4) Yield on Cost anualizado aritmeticamente (Dividendos do Período / Dias Corridos * 365) (5) Considera a cota a mercado no fechamento do período como referência (6) Dividend Yield anualizado aritmeticamente (Dividendos do Período / Dias Corridos * 365)

Portfólio do Fundo

O RRCI11 finalizou o mês de novembro de 2024 com 82,4% do Patrimônio Líquido alocado em CRIs. Em relação à composição por setor, destaca-se o ramo de Construção Civil, Home Equity e Público, como pode ser verificado na tabela abaixo.

A duration média da carteira está em 2,3 anos. O principal indexador dos ativos é o IPCA, representando 63,8% do Patrimônio Líquido e a taxa média é de IPCA+9,50%.

Os CRIs em carência e início de pagamento das amortizações são: Vivatti (dez/24); Convisa (out/25); You Inc (nov/25); CK (jul/26) e Vitacon Housi (jan/28). Esses papéis representam 17,6% do PL do fundo, sendo que 9,2% são indexados ao CDI e 8,4% IPCA.

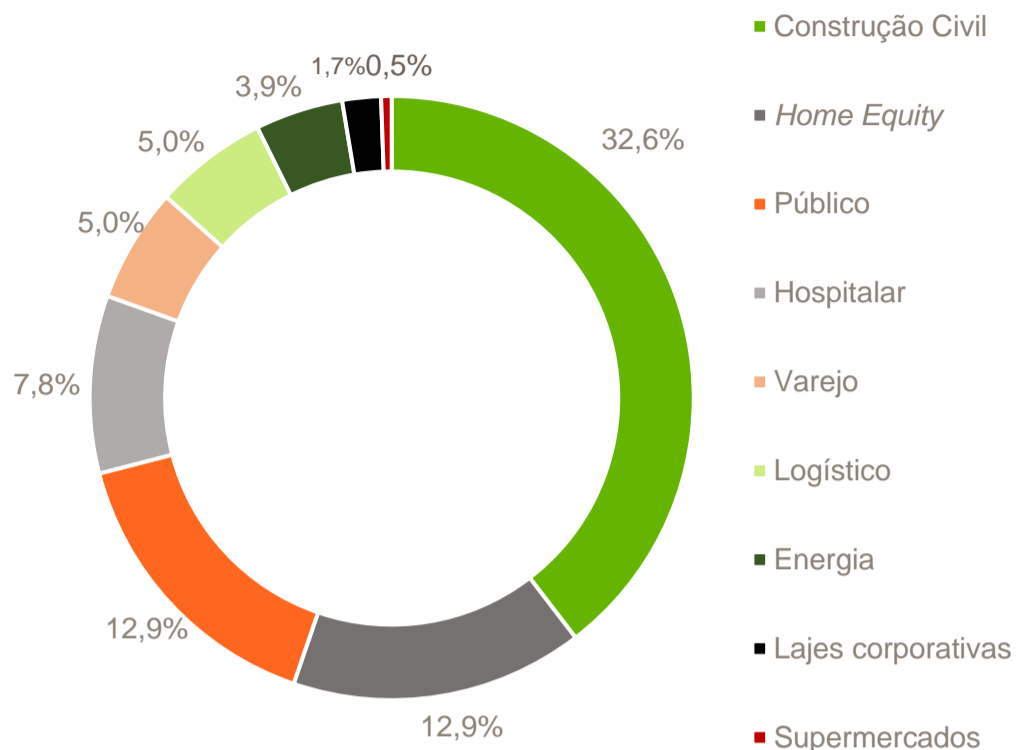
As operações da CK, Convisa, Vivatti e são operações de *warehouse*.

Nome do Devedor	Sector de Atuação	Index	Taxa MTM	Taxa de Emissão	Alocação (R\$)	% PL	Duration (anos)	LTV
Galleria Bank	Home Equity	IPCA +	9,80%	9,00%	3.648.082	8,4%	3,5	26,9%
ONM Health	Hospitalar	IPCA +	8,53%	7,36%	3.418.943	7,8%	3,0	66,1%
Canopus	Público	IPCA +	7,82%	9,00%	3.270.501	7,5%	1,7	-
Vivatti	Construção Civil	IPCA +	10,60%	11,00%	2.779.618	6,4%	0,3	40,0%
Construtora Capital II	Construção Civil	IPCA +	10,96%	11,00%	2.495.862	5,7%	1,3	47,2%
Canopus PPP II	Público	IPCA +	10,51%	6,00%	2.381.101	5,5%	4,5	-
Quero Quero	Varejo	IPCA +	9,96%	5,70%	2.197.582	5,0%	6,9	59,2%
Localfrio Sr	Logístico	IPCA +	7,65%	6,00%	2.182.017	5,0%	3,2	65,8%
São Benedito	Construção Civil	CDI +	3,09%	2,80%	2.149.254	4,9%	2,8	55,7%
Vitacon Housi	Construção Civil	CDI +	4,25%	4,25%	1.737.082	4,0%	2,4	34,8%
RZK Solar	Energia	IPCA +	10,21%	7,70%	1.690.549	3,9%	3,0	-
Construtora Capital	Construção Civil	CDI +	6,00%	6,00%	1.507.979	3,5%	0,4	15,9%
You Inc	Construção Civil	CDI +	4,48%	4,50%	1.503.132	3,4%	2,0	-
Creditas	Home Equity	IPCA +	10,87%	6,50%	1.124.461	2,6%	5,4	22,4%
Convisa	Construção Civil	IPCA +	8,44%	10,00%	868.673	2,0%	0,9	70,0%
CashMe	Home Equity	IPCA +	9,38%	8,00%	866.825	2,0%	2,3	28,2%
CK	Construção Civil	CDI +	6,06%	6,80%	813.062	1,9%	1,4	70,0%
HBR	Lajes corporativas	IPCA +	9,66%	6,00%	744.173	1,7%	4,1	45,4%
Diálogo III	Construção Civil	IGP-M +	5,47%	5,00%	377.746	0,9%	1,4	18,9%
GPA	Supermercados	IPCA +	8,56%	5,75%	201.470	0,5%	4,5	13,4%
TOTAL:					35.958.112	82,4%	2,3	

*LTV baseado na garantia real de imóveis, caixa e recebíveis.

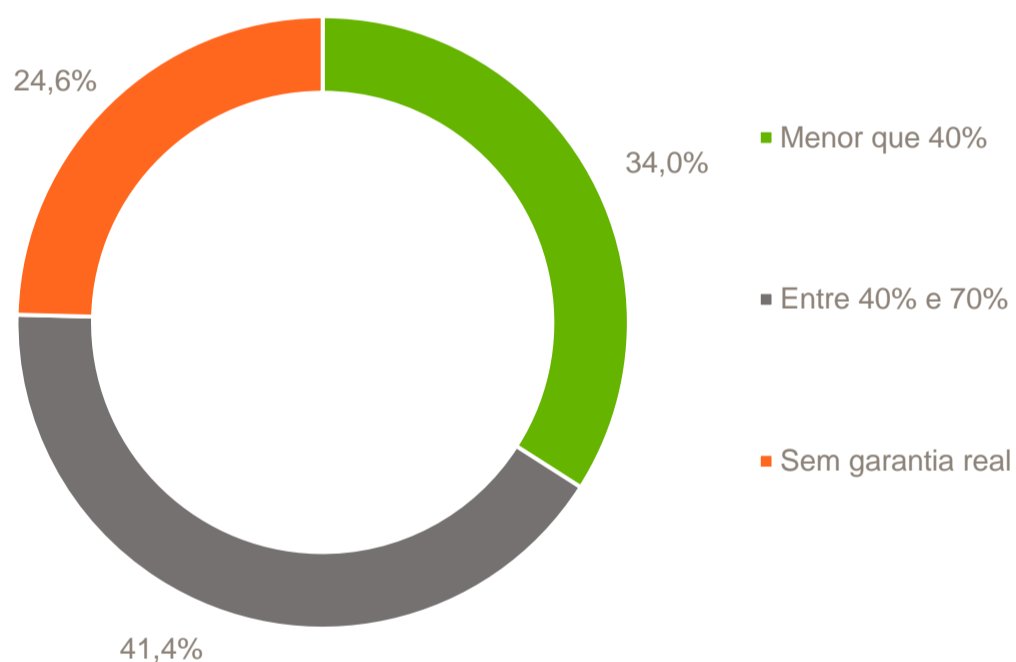
Alocação por setor

Considerando percentual do Patrimônio Líquido Total do Fundo. Não considera valores em caixa e por isso o gráfico não soma 100%.



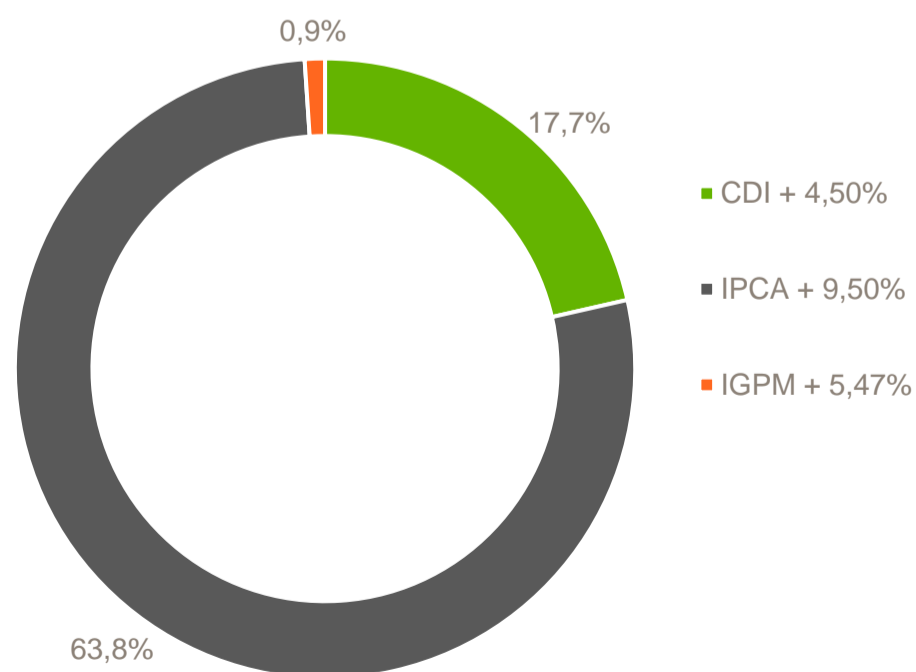
Alocação por LTV

Para cálculo de LTV, consideramos apenas garantia real de imóveis, recebíveis de venda de unidades (imóvel) e caixa. Para maiores informações das garantias verificar no final do relatório em "Detalhamento da Carteira".



Alocação por Taxa Média Ponderada por Indexador

Considerando percentual do Patrimônio Líquido Total do Fundo. Não considera valores em caixa e por isso o gráfico não soma 100%.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Novembro/24

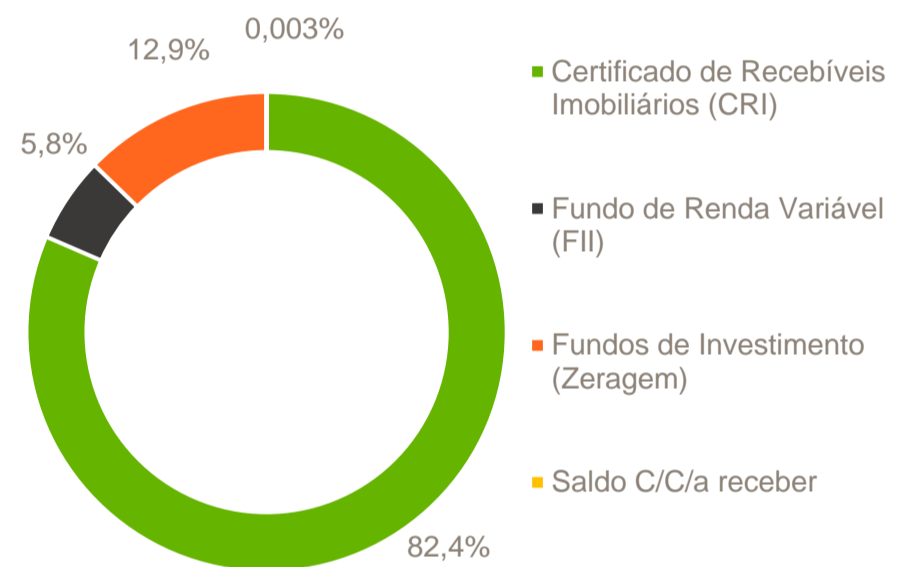
Todos são fundos de papel, ou seja, compostos em sua maioria por CRIs com pagamentos de dividendos mensais. Ao final do período, a alocação em FII's era de 5,8% do Patrimônio do fundo.

FII	Gestor	Tipo	Setor	Custo Médio (R\$)	Quantidade	Alocação (R\$)	% PL	Pagamento
ALZC11	Alianza	FII	Papel	97,52	15.384	1.445.942,16	3,3%	Mensal
VGHF11	Valora	FII	Papel	10,42	94.102	736.818,66	1,7%	Mensal
CPTS11	Capitânia	FII	Papel	9,93	51.770	356.695,30	0,8%	Mensal
TOTAL:	-	-	-	-	161.256	2.539.456,12	5,8%	

Portfólio Oficial

Carteira Oficial do RRCI11, com base nas informações divulgadas pelo administrador, BRL Trust DTVM.

Carteira Oficial	nov/24	%
Ativos do Fundo:		
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R\$ 35.958.111,78	82,4%
Fundo de Renda Variável (FII)	R\$ 2.539.456,12	5,8%
Fundos de Investimento (Zeragem)	R\$ 5.617.108,49	12,9%
Saldo C/C/a receber	R\$ 1.147,19	0,003%
Total de ativos	R\$ 44.115.823,58	
Total de passivos	R\$ 455.903,49	
Patrimônio Líquido	R\$ 43.659.920,09	



Fonte: BRL

(1) Percentuais calculados com base no Valor Patrimonial do RRCI11

Detalhamento dos Principais Ativos da Carteira

CRI GPA ↩

Código CETIP	20E0031084	A operação tem como lastro fluxo de aluguéis de 16 lojas do grupo espalhados pelo Brasil, sendo que aproximadamente 24% estão localizados na região Sudeste. São contratos atípicos de longo prazo.
Data de Emissão	27/05/2020	
Data de Vencimento	10/05/2035	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	5,75%	

Garantias:

- Alienação fiduciária dos imóveis que estão sendo locados (R\$ 463MM);
- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;
- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.

CRI CK ↩

Código CETIP	21H0748781	Operação lastreada em contrato em carteira de recebíveis de empreendimento vertical em Itajaí -SC. Os recursos serão destinados para término de obra do prédio que já está 99% vendido e com 93% de obra pronta.
Data de Emissão	03/09/2021	
Data de Vencimento	22/07/2026	
Indexador	CDI+	
Taxa Emissão	6,80%	

Garantias:

- Alienação fiduciária do DUO Praia Brava;
- Fundo de liquidez de 3 prestação de juros;
- Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO Praia Brava;
- Fundo de obras de 110% do custo restante com liberações mensais sob medição de obra.
- Alienação Fiduciária de terreno no centro de Itajaí, o terreno foi avaliado em R\$ 18,3 milhões.



CRI DIÁLOGO III SR ↩

Código CETIP	19H0182182	Operação que tem como lastro contratos de compra e vende de empreendimentos performados da construtora Diálogo, sendo todos os imóveis na zona leste da cidade de São Paulo, somando 305 contratos. Adquirimos as cotas seniores da operação, sendo 30% CRI sênior e 70% CRI subordinado.
Data de Emissão	02/08/2019	
Data de Vencimento	08/12/2027	
Indexador	IGP-M	
Taxa de Emissão	5,00%	

Garantias:

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Carta Fiança dos sócios;
- 70% de Subordinação;
- Fundo Reserva de R\$ 300 mil.



CRI LOCALFRIO SR ↩

Código CETIP	19K0981679	Operação que tem como lastro dois contratos de aluguéis atípicos de duas unidades logísticas da empresa, uma localizada em Itajaí-SC e outra em Pirituba-SP. A operação de R\$ 100 milhões, sendo 80% CRI sênior e 20% subordinado. Adquirimos o CRI sênior.
Data de Emissão	14/11/2019	
Data de Vencimento	16/12/2031	
Indexador	IPCA	
Taxa de Emissão	6,00%	

Garantias:

- Alienação Fiduciária do imóvel no valor de R\$ 108 milhões;
- Fluxo de contratos de prestação de serviço de pelo menos 3 PMTs em conta *escrow*;
- Aval dos sócios;
- Fundo Reserva de 5 PMTs.



CRI Quero Quero ↩

Código CETIP	20G0926014	Operação com lastro em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição para a Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre - RS.
Data de Emissão	31/07/2020	
Data de Vencimento	20/07/2041	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	5,70%	

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel de R\$ R\$ 78,8MM;
- Fiança e aval dos sócios;
- Fundo Reserva de no mínimo R\$ 554.000,00.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Novembro/24

CRI CANOPUS II

Código CETIP	19L0899539
Data de Emissão	16/12/2019
Data de Vencimento	15/01/2036
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,00%

O lastro da operação são parcelas devida pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a obras realizadas (entregue em 2018) pela Canopus para construir 3.683 apartamentos na região central de São Paulo, para atender à demanda habitacional da população de baixa renda.

Garantias:

- Penhor de cotas do fundo BB CPP Projetos Fundo de Investimento, de propriedade da CPP, garantindo 6 PMTs;
- Fluxo de Recebíveis da CDHU;
- Fundo de Reserva de 1 PMT.



CRI CREDITAS SR

Código CETIP	20J0837185
Data de Emissão	22/10/2020
Data de Vencimento	15/10/2040
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,50%

A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A operação é composta por 85% de CRI sênior e 15% de CRI subordinado, onde adquirimos as cotas do CRI sênior.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis e apólices de seguros;
- Fundo de reserva com 2PMTs Sr + 2 PMTs Meza;



CRI HBR

Código CETIP	19G0228153
Data de Emissão	17/07/2019
Data de Vencimento	26/07/2034
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,00%

A operação tem como lastro ativos comerciais que estão locados para a Decathlon, Pirelli e Tim, de imóveis localizados em Barueri e Santo André.

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos imóveis objetos das locações R\$ 230 milhões;
- Cessão Fiduciária dos aluguéis;
- Garantia corporativa.



CRI CANOPUS I

Código CETIP	18J0698011
Data de Emissão	22/10/2018
Data de Vencimento	15/05/2028
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	9,00%

A operação é a securitização dos recebíveis devidos pelo Governo do Estado de São Paulo à Construtora Canopus pela construção de unidades de Habitação de Interesse Social no centro da Cidade de São Paulo, no qual a obra já foi entregue.

Garantias:

- Fundo de Reserva de 1 PMT;
- Penhor de cotas de fundo garantindo 6 PMTs;
- Fluxo de Recebíveis da CDHU.

Rating brA+(sf)



CRI CONSTRUTORA CAPITAL

Código CETIP	21D0524613
Data de Emissão	12/04/2021
Data de Vencimento	16/04/2025
Indexador	CDI
Taxa Emissão	6,00%

A operação é um crédito corporativo para Construtora Capital com garantia dos projetos prontos, comercial Britannia Park Offices e no projeto residencial Liverpool, localizados na cidade de Manaus no Amazonas.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de cotas das SPES dos projetos;
- Alienação Fiduciária de unidade prontas:
 - 73 Unidades do residencial Liverpool
 - 156 Unidades do Empreendimento Comercial Britannia
- Aval dos sócios.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Novembro/24

CRI YOU INC

Código CETIP 22D0847835

Data de Emissão 25/04/2022

Data de Vencimento 26/04/2027

Indexador CDI

Taxa Emissão 4,50%

A operação é um crédito corporativo para You Incorporadora. A empresa tem foco em desenvolver projetos habitacionais para médio e alto padrão, essencialmente na cidade de São Paulo.

Garantias:

- Fiança do sócio fundador
- Ações da companhia
- Cotas de SPEs
- Aval do acionista



CRI ONM Health

Código CETIP 21H0888186

Data de Emissão 16/08/2021

Data de Vencimento 15/08/2031

Indexador IPCA

Taxa Emissão 7,36%

A operação tem como lastro os pagamentos mensais da concessão pela prefeitura de Belo Horizonte - MG, a empresa é uma PPP que faz gestão não clínica do Hospital Novo Metropolitano.

Garantias:

- Alienação Fiduciária das ações da ONM;
- Aval da Opy Health;
- Cessão fundo garantidor com 3 contraprestações públicas;
- Cessão fiduciária dos direitos creditórios da COPASA (R\$ 66MM).



CRI RZK Solar

Código CETIP 21K0637078

Data de Emissão 03/12/2021

Data de Vencimento 18/11/2031

Indexador IPCA

Taxa Emissão 7,70%

A operação tem como lastro debêntures privadas com destinação imobiliária para reembolso de despesas diretamente relacionadas à construção dos empreendimentos. São 3 projetos solares no interior de São Paulo, que estão construídos e em funcionamento.

Garantias:

- Os contratos têm a empresa de telecomunicações Claro como devedora por todo prazo da operação e uma rescisão por parte da devedora é suficiente para pagamento de todo o CRI;
- Fiança Grupo Rezek Participações S.A. até o Completion financeiro;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis dos projetos compreendidos na emissão;
- Fundo de Reserva de 3 PMT.



CRI Vivatti

Código CETIP 19J0279390

Data de Emissão 18/10/2019

Data de Vencimento 11/12/2024

Indexador IPCA

Taxa Emissão 11%

A operação é para finalização de obra e foi dividida em duas fases, a primeira já foi concluída e amortizada. A segunda fase sofreu um ajuste devido a atualizações relacionadas aos recentes aumentos de insumos e atrasos causados por condições climáticas adversas. O projeto está 100% vendido

Garantias:

- Alienação Fiduciária do imóvel;
- Alienação Fiduciária das cotas da SPE;
- Cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;



CRI Construtora Capital II

Código CETIP 22H1814286

Data de Emissão 30/08/2022

Data de Vencimento 15/09/2027

Indexador IPCA

Taxa Emissão 11,00%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo Capital lastreado em debêntures privadas.

Garantias:

- Alienação fiduciária de terrenos no valor de R\$ 17,5 milhões;
- Aval/fiança Pauderley Tomaz Avelino (100%);
- Reserva 3 PMTS juros.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Novembro/24

São Benedito

Código CETIP 22L1607693

Data de Emissão 26/12/2022

Data de Vencimento 16/01/2030

Indexador CDI

Taxa Emissão 2,80%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo São Benedito lastreado em cédula de crédito bancário imobiliária (“CCB Imobiliária”) de emissão da MTM Construções.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis de 8 empreendimentos performados no valor de R\$ 136 milhões do Grupo São Benedito;
- Cessão Fiduciária de recebíveis atuais e futuros, no valor de R\$ 160,2 milhões, provenientes da venda de unidades do Empreendimento Vale do Gramado;
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 3 milhões;
- Aval dos sócios.



CRI CashMe

Código CETIP 23C0248214

Data de Emissão 03/03/2023

Data de Vencimento 15/04/2030

Indexador IPCA

Taxa Emissão 8,00%

Rating brAAA(S&P)

A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (“Home Equity”), cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. O montante da operação é de R\$ 400 milhões, sendo 85% CRI sênior, 8% CRI Mezaninos e 7% juniores, que foram detidos pela companhia. Adquirimos o CRI sênior.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis.



CRI Convisa

Código CETIP 22I0879235

Data de Emissão 13/09/2022

Data de Vencimento 20/10/2025

Indexador IPCA

Taxa Emissão 10,00%

Operação de

Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas.

Garantias:

- Alienação Fiduciária do terreno;
- Cessão Fiduciária de recebíveis;
- Aval dos sócios.



CRI Vitacon Housi

Código CETIP 23G1452079

Data de Emissão 13/07/2023

Data de Vencimento 20/01/2028

Indexador CDI

Taxa Emissão 4,25%

A operação tem como objetivo a venda das unidades em estoque do empreendimento Housi Paulista localizado na R: Bela Cintra,1032. Adquirimos o CRI sênior.

Garantias:

- Aval dos sócios;
- Cessão fiduciária dos recebíveis de locação e venda do estoque.



CRI Galleria Bank

Código CETIP 24B1404723

Data de Emissão 20/02/2024

Data de Vencimento 25/11/2038

Indexador IPCA

Taxa Emissão 9,00%

A operação é lastreada nos recebíveis de 252 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC.

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs;
- Cessão Fiduciária das CCBs;
- Fundo de liquidez;
- Fundo de despesas. Aval dos sócios.



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Razão Social	RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	35.689.733/0001-60
Código de Negociação (Ticker)	RRCI11
Código ISIN	BRRTRICTF005
Início do Fundo	18/11/2020
Gestor	RB ASSET MANAGEMENT LTDA
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Auditor	BAKERTILLY AUDITORES INDEPENDENTES
Taxa de Administração	1,0% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Rentabilidade Alvo	IPCA + 5% (cinco por cento)
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) sobre o que exceder a Rentabilidade Alvo
Prazo do Fundo	Indeterminado
Liquidez do Fundo	Fundo Fechado para Resgates
Público Alvo	Investidores em Geral
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	31/12/2021
Objetivo do Fundo	Entre os Ativos Alvo, o gestor irá buscar a alocação majoritária em CRI Mandato: Títulos e Valores Imobiliários
Classificação Autorregulação	Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Atuação: Ativa

Características Gerais e Políticas de Investimentos

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização das suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Alvo, sendo estes CRI, LCI e FII, sem prejuízo dos Ativos de Liquidez.

O pilares da gestão, do RRCI11, estão i) na construção de um portfólio de CRI diversificado, com exposição à diversos segmentos da economia, de forma a mitigar riscos decorrentes da concentração. ii) na aquisição de CRI de devedores com boa qualidade de crédito e estrutura de garantias robustas. O foco da carteira serão ativos com risco corporativo, ou seja, tendo como devedores empresas com forte capacidade de pagamento.

Para realizar estes investimentos no fundo, a equipe de gestão de crédito da RB ASSET conta com detalhado processo de investimento e governança, baseado em comitês formais de aprovações construídos ao longo de seus 20 anos de experiência.