

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3748

**DEZEMBRO
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	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

Em dezembro, no que diz respeito às obras e benfeitorias, continuamos avançando com os trâmites necessários para a liberação junto aos órgãos competentes para a execução da ligação da rede de esgoto externa no imóvel Danfoss. No imóvel Barry, foi finalizado o *checklist* da obra de cobertura. No imóvel Ambev, o projeto para a conexão da rede de esgoto continua em análise na Sanepar.

Conforme publicado no Fato Relevante de 30/12/2024 e rerratificado em 07/01/2024 ([link](#)), foi ratificado à classificação do FII como Tijolo – Renda – Gestão Ativa – Multicategoria. Esclarecemos que, de acordo com as regras da ANBIMA, os fundos podem ser classificados apenas como de ‘Gestão Definida’ ou ‘Gestão Ativa’. A primeira se aplica quando os ativos estão previamente determinados no regulamento, o que não é o caso do Fundo.

Quanto aos processos judiciais da Leader, seguimos monitorando o andamento com o apoio de assessores jurídicos especializados. Caso surjam novos desdobramentos relevantes sobre o assunto, o mercado será prontamente informado.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de janeiro 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 12,42%, com base no fechamento de dez/24 (R\$ 135,30 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -9,75% ao longo do mês de dezembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 5,2 milhões, representando um giro de 1,15% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 125,4 milhões a mercado, que representa um deságio de 31,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 1.787/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,78 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em dezembro, o cenário global foi marcado pela decisão do Fed de reduzir os juros em 25 bps na terceira reunião consecutiva, em votação não unânime, sinalizando incertezas sobre os próximos passos em 2025 e os potenciais impactos de uma gestão Trump. Nos EUA, a robustez econômica impulsionou o S&P 500 (+23,31%), Nasdaq (+28,64%) e Dow Jones (+12,88%), que encerraram o ano em alta, apesar de quedas em dezembro.

No Brasil, o BC elevou a Selic para 12,25%, com projeção de mais duas altas de 100 bps até março, atingindo 14,25%, refletindo preocupações com a depreciação cambial e o cenário fiscal. A curva de juros doméstica seguiu em forte abertura, impulsionada pela deterioração fiscal e pressão cambial, com destaque para o vencimento janeiro/29 (+200 bps).

O IPCA de novembro foi de 0,39%, acumulando 4,87% em 12 meses, acima do teto da meta de 4,5%. O IPCA-15 subiu 0,34%, maior alta para o mês desde 2021. O Boletim Focus revisou projeções de inflação para 2024 (4,89%), 2025 (4,99%), 2026 (4,03%) e 2027 (3,90%), além de prever Selic terminal de 15,00% em 2025 e ajustes para 2026.

O Ibovespa caiu 4,28% em dezembro, acumulando perdas de 10,36% no ano, com desvalorização de 29,92% em dólares, a maior desde 2015. Apesar de fluxo estrangeiro positivo no mês (+R\$ 1,7 bilhão), o saldo anual foi negativo (-R\$ 32,1 bilhões). O dólar subiu 2,99%, encerrando a R\$ 6,18 (+27,35% no ano), mesmo após o BC injetar US\$ 28 bilhões para conter a alta.

Entre *commodities*, o Brent fechou o ano a US\$ 74,64/barril, acumulando queda de 3%, enquanto o minério de ferro caiu 15%, refletindo a fraqueza econômica da China, onde a balança comercial ficou abaixo do consenso, e houve queda nas vendas no varejo.

Na China, os indicadores econômicos mostraram melhora em produção industrial e vendas de veículos, mas fraqueza em importações, exportações e vendas no varejo. No mercado doméstico, os índices IMA-B 5 e IMA-B fecharam em -0,28% e -2,62%, respectivamente, enquanto a curva de juros reais seguiu abrindo, refletindo a deterioração fiscal e cambial. O ambiente global permanece incerto, com destaque para o ciclo de cortes de juros nos EUA e recuperação desigual entre regiões.

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]	dez/24	nov/24	out/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.482.403	1.454.546	1.500.637	18.280.058	9.085.439
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(44.006)	(33.935)	(160.557)	(929.561)	(547.974)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.438.397	1.420.611	1.340.080	17.350.497	8.537.465
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	22.877	9.985	26.796	257.466	134.381
DESPESA OPERACIONAL	(76.137)	(94.149)	(85.505)	(1.125.292)	(676.415)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.851)	(18.870)	(18.870)	(234.256)	(113.282)
RESULTADO CAIXA	1.366.286	1.317.578	1.262.500	16.248.414	7.882.148
RESULTADO RETIDO	(68.259)	(19.552)	35.527	(338.314)	17.272
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.298.027	1.298.027	1.298.027	15.910.100	7.899.420
RESULTADO POR COTA	1,47	1,42	1,36	17,52	8,50
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,40	1,40	1,40	17,16	8,52
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,0%	98,5%	102,8%	97,9%	100,2%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	198,45	198,36	200,92	198,45	198,45
COTA MERCADO ^[2]	135,30	149,91	162,99	135,30	135,30
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,47%	8,47%	8,36%	8,65%	8,59%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	12,42%	11,21%	10,31%	12,68%	12,59%

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	dez/24	nov/24	out/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.504.563	3.063.133	3.019.019	335.781.812
Média de volume negociado diariamente	150.456	161.218	131.262	97.583
Número de Cotas Negociadas	10.617	19.741	18.549	1.976.857
Giro (% do total de cotas)	1,15%	2,13%	2,00%	213,22%

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

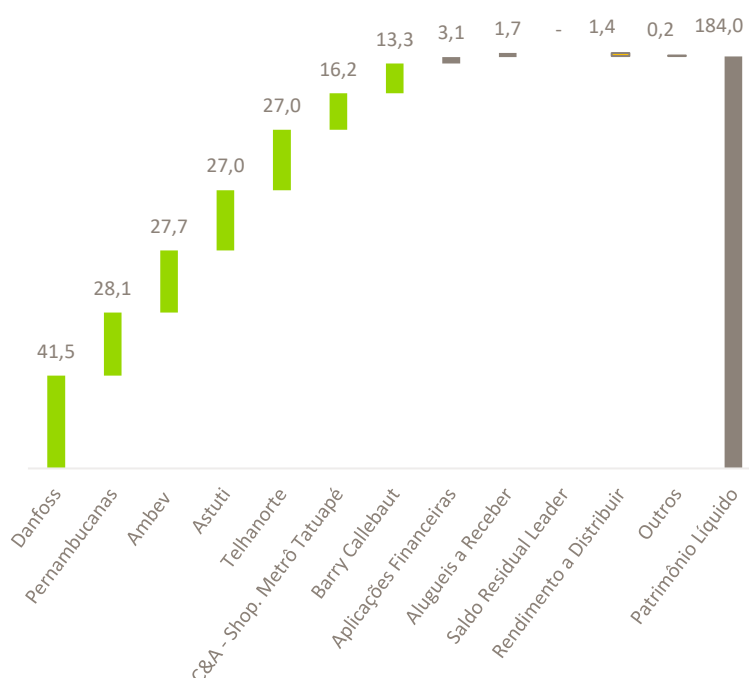


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

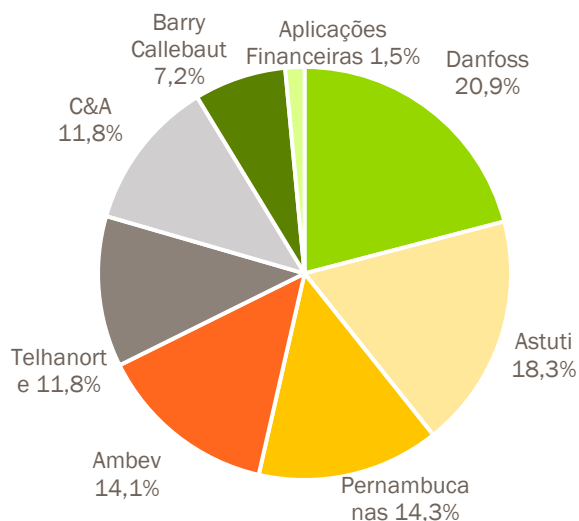
Carteira	30/dez/24	% Ativos
Ativos	185.636.135	100,0%
Aplicações Financeiras	3.074.760	1,7%
Aluguéis a Receber	1.673.160	0,9%
Imóveis	180.843.521	97,4%
Danfoss	41.513.000	22,4%
Pernambucanas	28.077.000	15,1%
Telhanorte	27.008.000	14,5%
Ambev	27.739.000	14,9%
Astuti	26.953.000	14,5%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.244.521	8,8%
Barry Callebaut	13.309.000	7,2%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
PDD Saldo Residual Leader	(2.457.150)	-1,3%
Outros	44.693	0,0%
Passivos	1.637.148	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.351.287	0,7%
Outros	285.860	0,2%
Patrimônio Líquido	183.998.987	99,1%



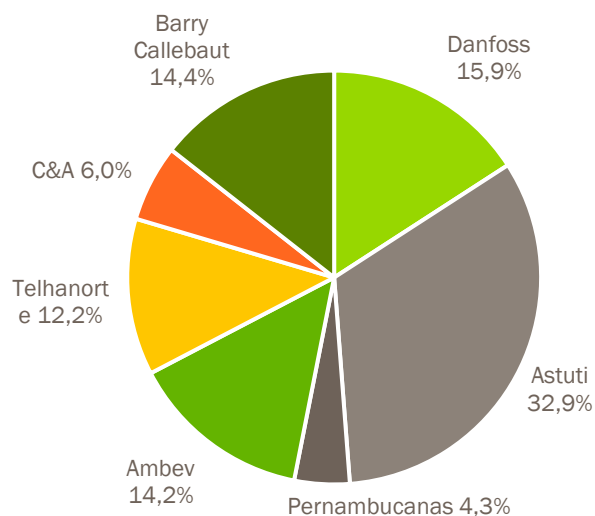
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

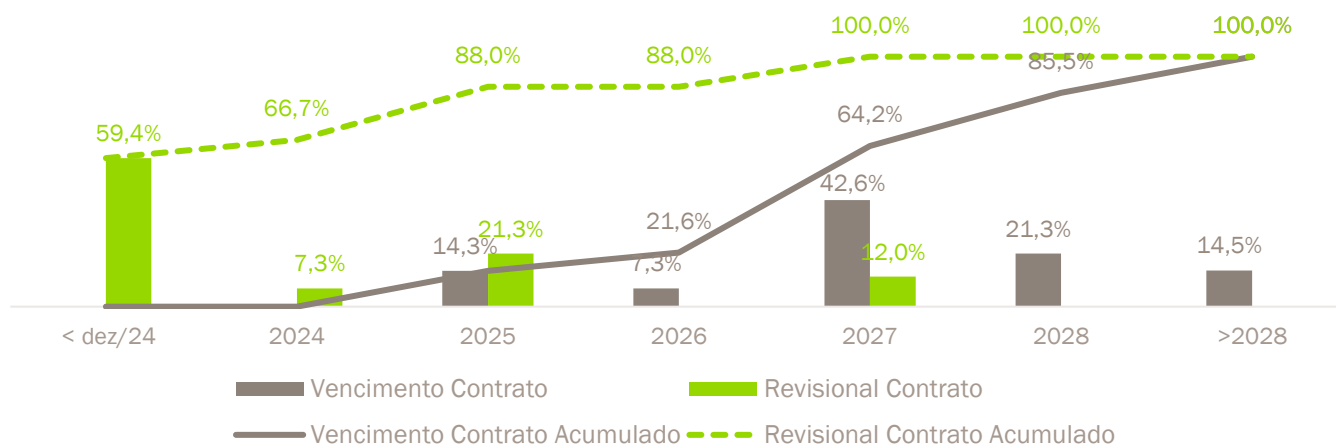


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

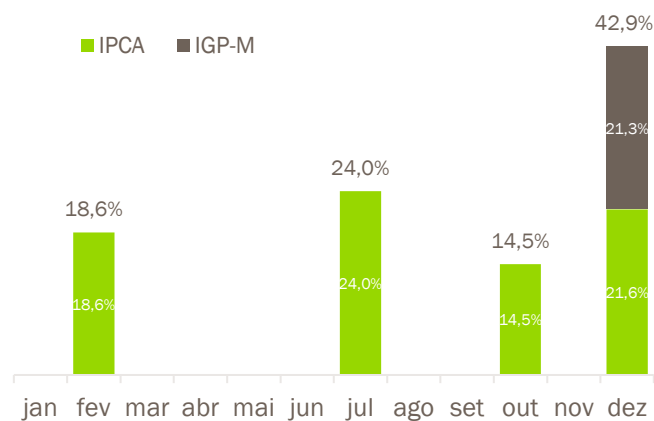


Características Contratos de Locação

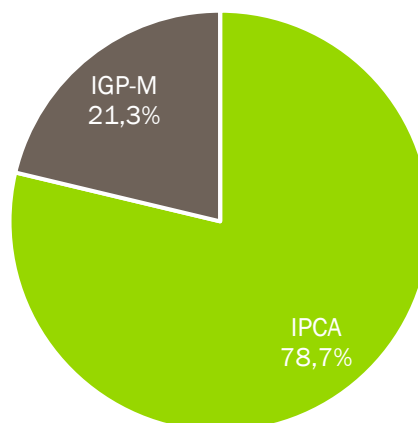
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

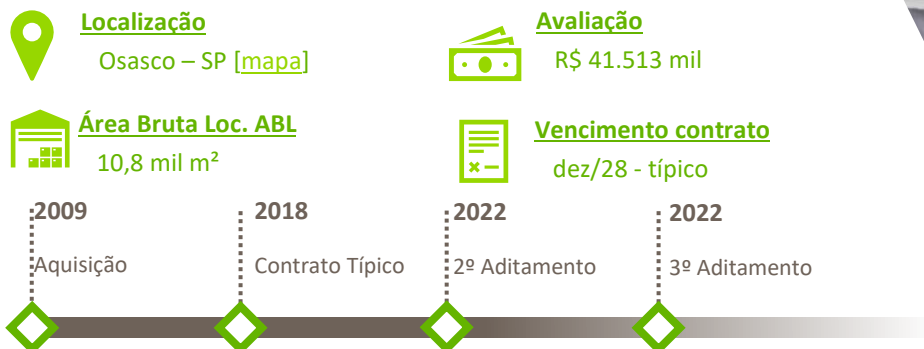


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

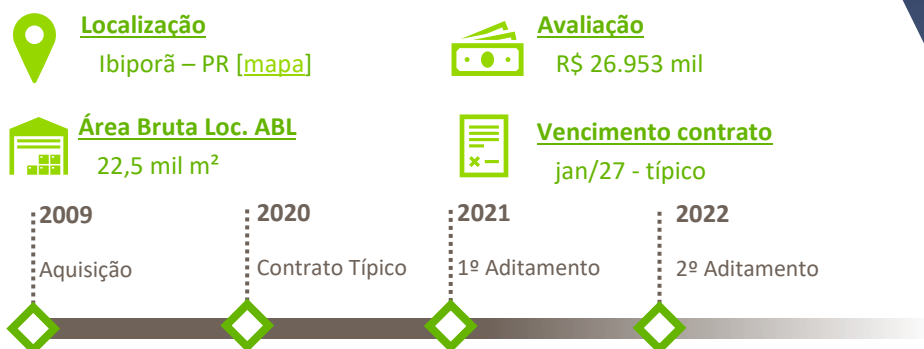


Portfólio

OSASCO - DANFOSS



IBIPORÃ - ASTUTI



CONTAGEM – TELHA NORTE



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



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 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.

