

**JUNHO
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
FII RB CAPITAL RENDA I
FIIP11B



RB CAPITAL
Asset Management

Informações Gerais do Fundo

Razão Social	RB CAPITAL RENDA I- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	08.696.175/0001-97
Código de Negociação	FIIP11B
Código ISIN	BRFIIPCTF001
Número de Cotas	927.162
Início do Fundo	dez/09
Gestor	Não possui
Consultor Imobiliário	RB CAPITAL OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRABESCO
Auditor	GRANT THORTON
Taxa de Administração	Atualmente a taxa mensal é de R\$ 23.067,72. 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\$ 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.
Taxa de Performance	N/A
Distribuição 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 das 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 junho, em relação às obras da rede de esgoto de Danfoss, seguimos atuando na obtenção de licenças junto à concessionária para o início das intervenções desses itens. Uma vez retomadas as obras, espera-se um aumento pontual das despesas imobiliárias.

Em relação a renovação de Telhanorte, continuamos as negociações da renovação do contrato de locação junto a uma consultoria imobiliária de primeira linha, de forma a atender os melhores interesses do Fundo.

Ao longo do mês, foi realizado o laudo de avaliação dos imóveis. Houve uma redução de cerca de 1,6% dos valores dos imóveis.

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 12 de julho foram distribuídos lucros, apurados segundo o regime de caixa, no valor total de R\$ 1,34 milhão, ou R\$ 1,44 por cota. A distribuição reflete um Dividend Yield anualizado de 9,74%, com base no fechamento de jun/24 (R\$ 177,40 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -5,13% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,6 milhão, representando um giro de 0,99% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 164,5 milhões a mercado, que representa um deságio de 11,8% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.322/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,65 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho foi marcado pela retomada do apetite ao risco global, com ralis nas bolsas nos EUA, em boa parte impulsionados pelo rali de inteligência artificial generativa (com destaque para Nvidia, com alta superior a 150% no ano, tornando-se a empresa mais valiosa globalmente, ultrapassando Microsoft e Apple). A outrora preocupação do mercado com o cenário de juros altos por mais tempo foi reduzida, apesar da decisão do FOMC de manutenção da taxa na última reunião, diante de leve arrefecimento dos principais indicadores de inflação e do mercado de trabalho nos EUA. Com isso, aumentaram as sinalizações de que o ciclo de afrouxamento monetário no 2º semestre está no radar, a depender de um ou dois cortes de juros. Diante deste quadro, as principais bolsas nos EUA tiveram novo mês de alta, com renovações de recordes *intraday* para o S&P 500 e Nasdaq, encerrando com altas de 3,47% e 5,96%, já o Dow Jones teve um alta mais moderada, de 1,12%.

No cenário doméstico, novamente tivemos mês de saída de capital (completando o semestre com movimentos de retiradas), com saldo negativo de R\$ 4,23 bilhões (pior mês desde 2018) e acumulando R\$ 40,12 bilhões de saídas somente neste ano. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura, especialmente nos vértices mais longos, diante do temor com a falta de compromisso fiscal (contratos longos já apresentam prêmios de 20% em relação ao início do ano). Ademais, tivemos como pano de fundo negativo embates entre o Presidente da República e o BC, assim como entre o Executivo e o Legislativo. O cenário macroeconômico teve como destaques o dado do PIB do 1º trimestre, por outro lado, como destaques negativos tivemos dados de vendas no varejo, produção industrial e CAGED abaixo das expectativas. Ainda, importante ressaltar que mesmo diante do novo recorde de arrecadação federal no mês de maio, tivemos um déficit primário de R\$ 280 bilhões no acumulado de 12 meses, fator este que tem sido o principal ponto de preocupação da situação fiscal atual.

O IPCA de maio apresentou alta de 0,46% e em 12 meses ficou em 3,93%, valor mais próximo ao teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,39% em junho, acumulando alta de 4,06% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, assim como nos meses anteriores, vem apresentando piora nas expectativas conforme deterioração das perspectivas do mercado: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,00% (de 3,88% há 4 semanas), piora para 2025 (de 3,77% para 3,87%) e manutenção para 2026 (3,50%). Por sua vez, tivemos como destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 10,25% para 10,50% no final de 2024 (ou

seja, com manutenção do atual patamar) e saindo de 9,18% para 9,50% ao final de 2025, com manutenção do patamar de 9,00% para 2026 e para 2027.

Diante da deterioração do cenário fiscal e dos embates entre o presidente da república e o BC, a curva de juros real registrou forte abertura em todos os vértices, subindo acima de 30bps nos vencimentos a partir de 2026. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,39% e -0,97%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

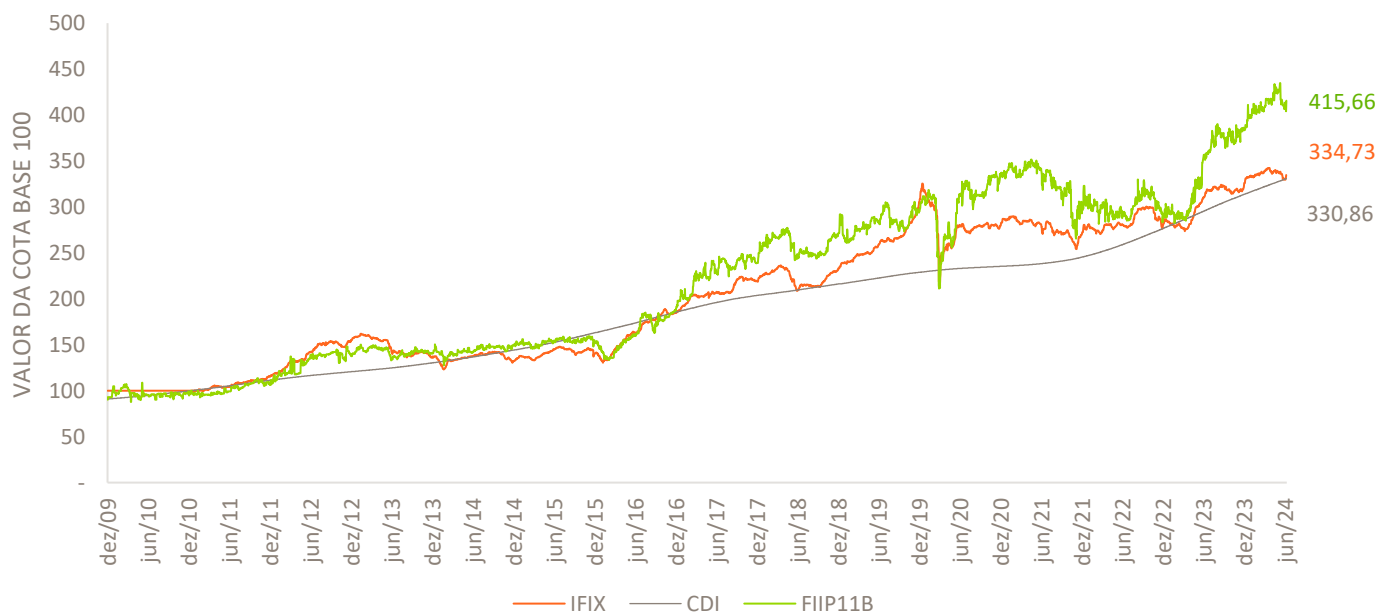
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	jun/24	mai/24	abr/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.491.779	1.563.790	1.523.859	18.082.801	9.194.619
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(4.900)	(197.124)	(57.012)	(623.147)	(381.587)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.486.879	1.366.666	1.466.847	17.459.654	8.813.032
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	22.634	12.046	21.863	245.936	123.085
DESPESA OPERACIONAL	(88.226)	(88.425)	(63.948)	(890.564)	(448.877)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(19.557)	(25.905)	(18.870)	(266.628)	(120.974)
RESULTADO CAIXA	1.401.731	1.264.381	1.405.892	16.548.398	8.366.266
RESULTADO RETIDO	(66.617)	70.732	(70.779)	(527.039)	(355.586)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	16.021.359	8.010.680
RESULTADO POR COTA	1,51	1,36	1,52	17,85	9,02
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	17,28	8,64
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,2%	105,6%	95,0%	96,8%	95,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	201,16	204,14	204,11	201,16	201,16
COTA MERCADO ^[2]	177,40	187,00	183,65	177,40	177,40
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,59%	8,46%	8,47%	8,59%	8,59%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	9,74%	9,24%	9,41%	9,74%	9,74%

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.

Benchmark

Comparativo da performance no mercado secundário do FIIP11B em relação ao CDI e IFIX.



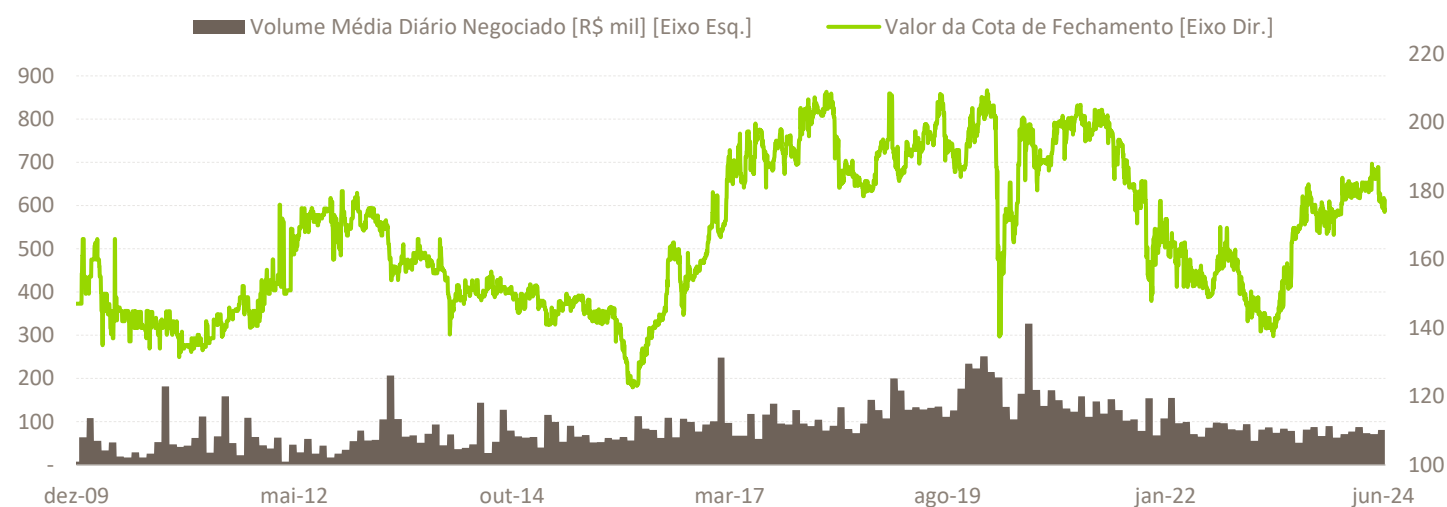
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII FIIP11B e do volume negociado.

Negociações	jun/24	mai/24	abr/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.624.099	1.506.041	1.627.060	318.979.518
Média de volume negociado diariamente	81.205	71.716	73.957	95.991
Número de Cotas Negociadas	9.140	8.158	8.966	1.875.370
Giro (% do total de cotas)	0,99%	0,88%	0,97%	202,27%

Fonte: Broadcast. Nota: [1] Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo FIIP11B (10/12/2009).

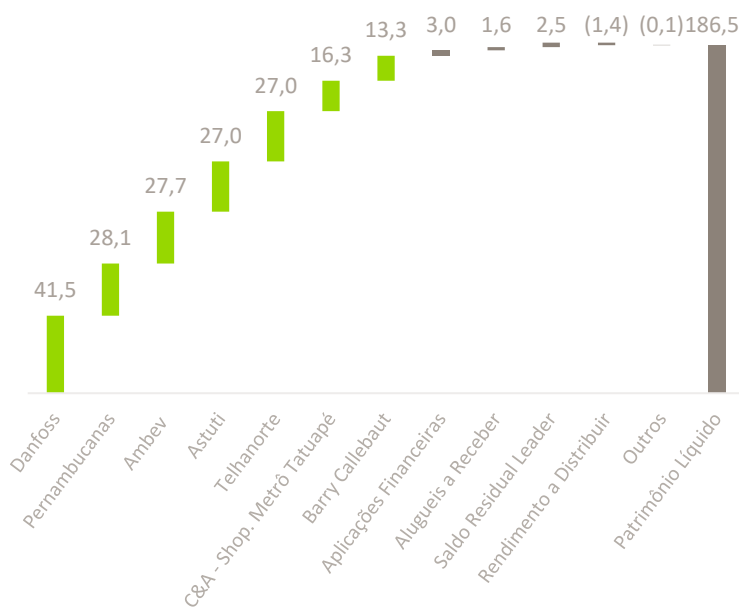


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

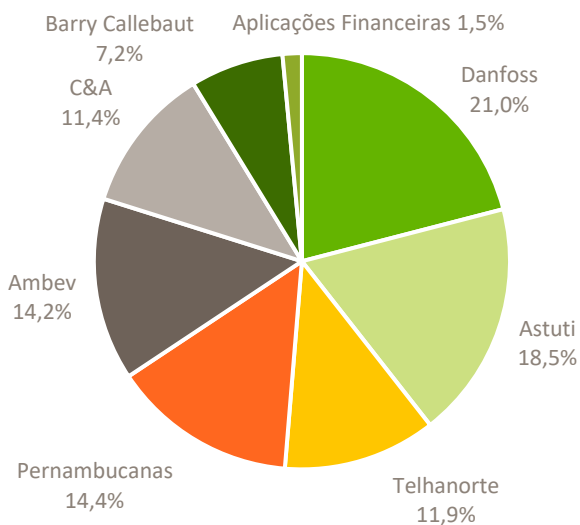
Carteira	28/jun/24	% Ativos
Ativos	188.101.920	100,0%
Imóveis	180.919.000	96,2%
Danfoss	41.513.000	22,1%
Pernambucanas	28.077.000	14,9%
Ambev	27.739.000	14,7%
Telhanorte	27.008.000	14,4%
Astuti	26.953.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.320.000	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,1%
Aplicações Financeiras	2.983.951	1,6%
Aluguéis a Receber	1.641.016	0,9%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	100.802	0,1%
Passivos	1.592.749	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.387.864	0,7%
Outros	204.886	0,1%
Patrimônio Líquido	186.509.170	99,2%



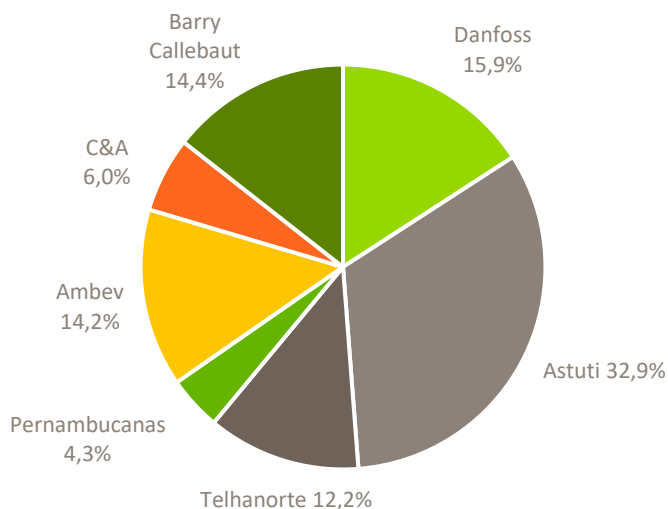
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

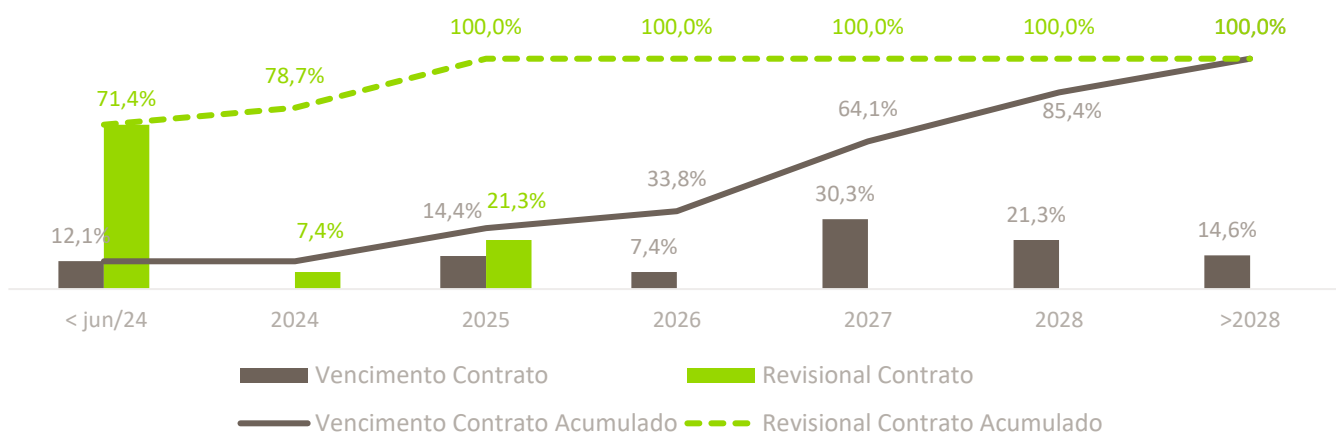


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

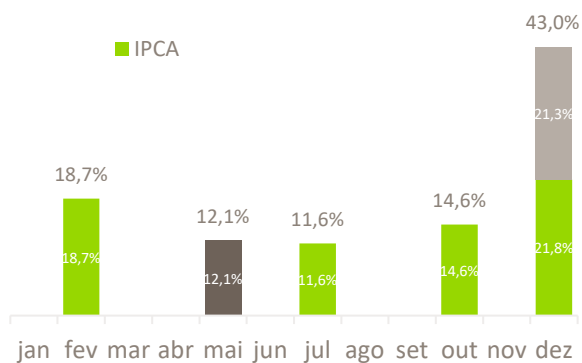


Características Contratos de Locação

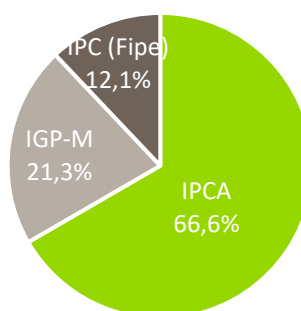
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

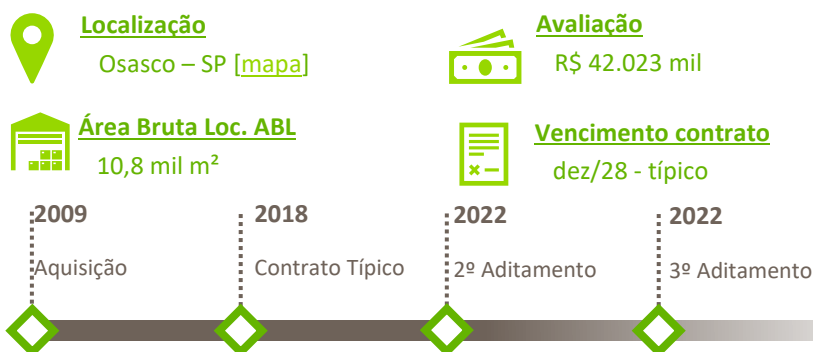


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

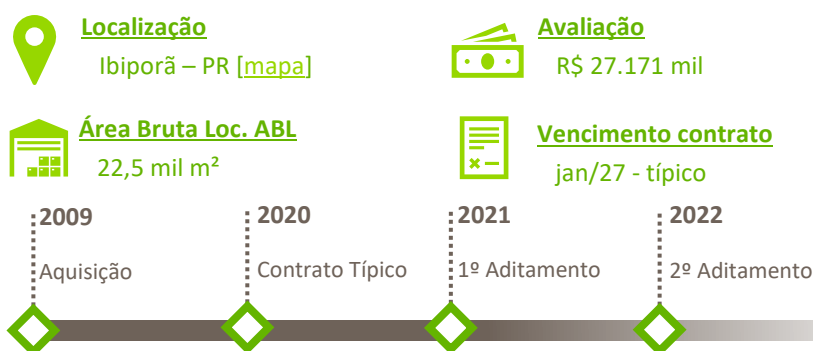


Portfólio

OSASCO - DANFOSS



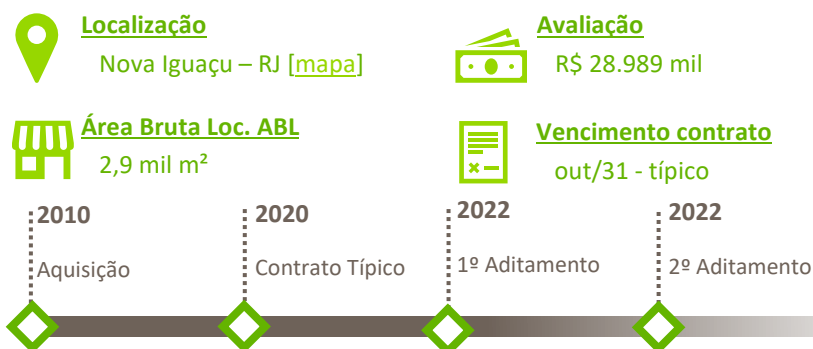
IBIPORÃ - ASTUTI



CONTAGEM – TELHA NORTE



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV



Localização

São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)



Avaliação

R\$ 27.586 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\$ 16.363 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\$ 13.537 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 Capital Asset Management.

ri@rbcapitalam.com

Oliveira Trust DTVM

ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Informações Importantes

ESTE RELATÓRIO FOI ELABORADO PELA RB CAPITAL 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 CAPITAL 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 DESTA 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.

