

**JULHO
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 (Ticker)	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	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 residenciais 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 julho, em relação às obras da rede de esgoto de Danfoss, houve avanços nas obras de instalação do nivelador de doca e seguimos atuando na obtenção de licenças junto à concessionária para o início das intervenções desse item. Já em relação à Barry, foram executados serviços de reforma em pontos de infiltração do telhado do galpão principal e obras de manutenção do piso e drenagem.

Sobre a renovação de Telhanorte, foi celebrado o quarto aditivo em 02 agosto de 2024 ([link](#)). O aditamento prevê descontos temporários e decrescentes nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses a partir de julho/24 (competência). No primeiro ano de locação, haverá uma redução equivalente a R\$ 0,08/cota na receita imobiliária mensal.

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 agosto serão 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 9,47%, com base no fechamento de jul/24 (R\$ 182,49 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +2,87% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 3,6 milhões, representando um giro de 2,17% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 169,2 milhões a mercado, que representa um deságio de 9,2% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.393/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,64 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em julho, o cenário internacional foi marcado pela manutenção das taxas de juros pelo Federal Reserve e pelo Banco Central do Brasil, com o Fed sinalizando proximidade de cortes de juros. Nos EUA, a rotação de investimentos dos setores de tecnologia para empresas menores e setores tradicionais impulsionou o Dow Jones (+4,41%) e o S&P 500 (+1,13%), enquanto o Nasdaq recuou 0,75%. O mercado espera dois cortes de juros no segundo semestre, o que foi reforçado pela entrevista do presidente do Fed. No Brasil, o mercado viu uma melhora na curva de juros e um saldo positivo de entrada de capital, embora o cenário político estivesse esvaziado devido ao recesso.

No cenário doméstico, o mês ficou marcado por esvaziamento do cenário político, diante de recesso, assim como menor volume de negociação. No cenário macroeconômico, tivemos como destaques o dado de vendas no varejo bem acima das expectativas, confiança do consumidor e melhora na taxa de desemprego (menor índice desde 2014), por outro lado, como destaques negativos tivemos dados de produção industrial, PMI de serviços e déficit do governo central (4º pior para o mês de junho desde o início da série histórica do Tesouro – 1997). Vale ressaltar que este ocorreu mesmo diante do novo recorde de arrecadação federal no mês de junho, somando um déficit primário de R\$ 260,7 bilhões no acumulado de 12 meses, equivalente a 2,29% PIB.

O IPCA de junho apresentou alta de 0,21% e em 12 meses ficou em 4,23%, valor mais próximo ao teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,30% em julho, ligeiramente acima da expectativa do mercado, acumulando alta de 4,45% 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 ao final de 2024 foi para 4,12% (de 4,02% há 4 semanas), piora para 2025 (de 3,88% para 3,98%) e para 2026 (de 3,50% para 3,60%). Por outro lado, após revisões das previsões da Selic, no final de 2024 permaneceu em 10,50% (atual patamar), com ajuste para final de 2025 saindo de 9,50% para 9,75% e manutenção do patamar de 9,00% para 2026 e para 2027. O Ibovespa iniciou o segundo semestre em forte alta de 3,02% no mês (melhor mês do ano), encerrando aos 127.652 pontos, reduzindo as perdas para 4,87% em 2024. Já o dólar encerrou o mês com alta de 1,18%, negociado a R\$ 5,65, sendo que em 2024 a alta acumulada já é de 16,52%.

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]	jul/24	jun/24	mai/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.649.779	1.491.779	1.563.790	18.259.199	1.649.779
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(145.881)	(4.900)	(197.124)	(769.028)	(145.881)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.503.898	1.486.879	1.366.666	17.490.171	1.503.898
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	22.541	22.634	12.046	247.379	22.541
DESPESA OPERACIONAL	(123.989)	(88.226)	(88.425)	(902.606)	(123.989)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.953)	(19.557)	(25.905)	(285.581)	(18.953)
RESULTADO CAIXA	1.383.497	1.401.731	1.264.381	16.549.363	1.383.497
RESULTADO RETIDO	(48.384)	(66.617)	70.732	(528.003)	(48.384)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	16.021.359	1.335.113
RESULTADO POR COTA	1,49	1,51	1,36	16,34	1,49
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	15,84	1,44
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	96,5%	95,2%	105,6%	96,9%	96,5%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	200,97	201,16	204,14	200,97	200,97
COTA MERCADO ^[2]	182,49	177,40	187,00	182,49	182,49
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,60%	8,59%	8,46%	7,88%	8,60%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	9,47%	9,74%	9,24%	8,68%	9,47%

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 FIIP11B em relação ao CDI e IFIX.



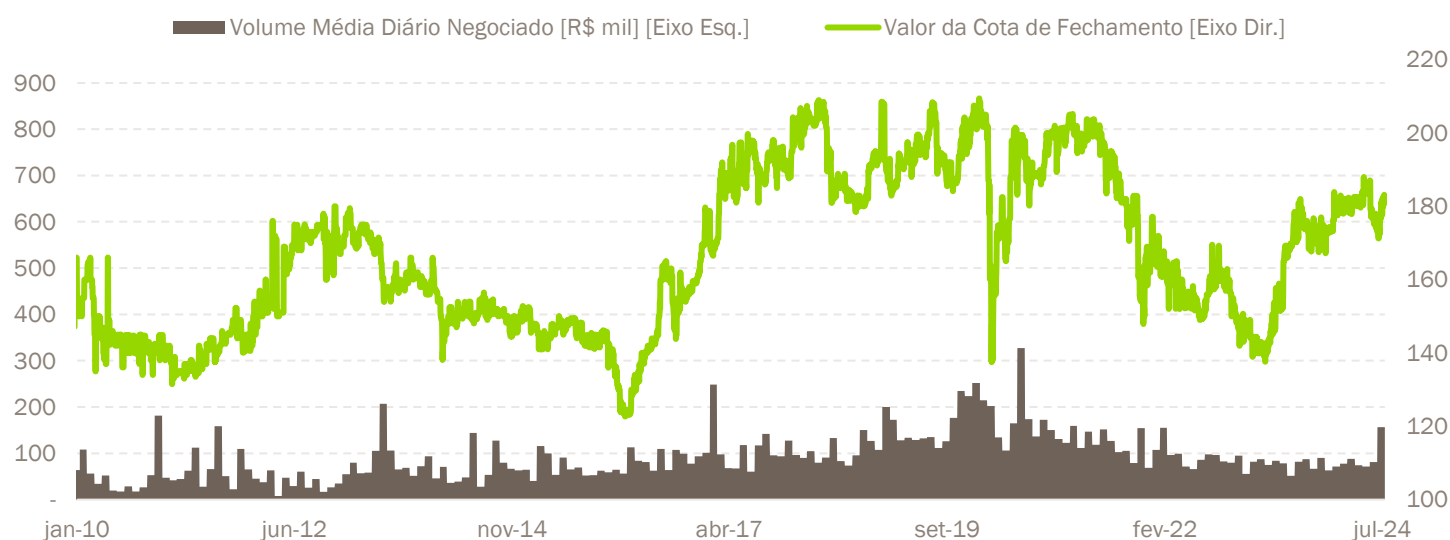
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jul/24	jun/24	mai/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	3.604.117	1.624.099	1.506.041	322.583.635
Média de volume negociado diariamente	156.701	81.205	71.716	96.409
Número de Cotas Negociadas	20.147	9.140	8.158	1.895.517
Giro (% do total de cotas)	2,17%	0,99%	0,88%	204,44%

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

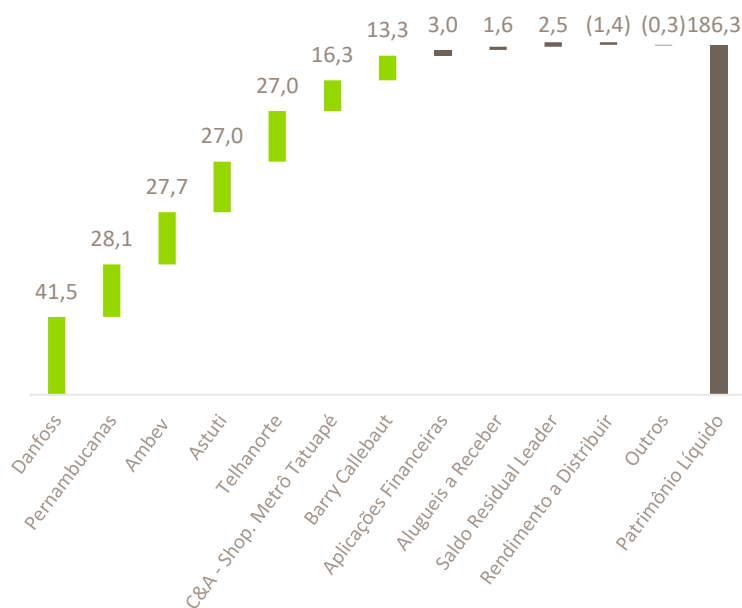


Fonte: Broadcast.

Carteira

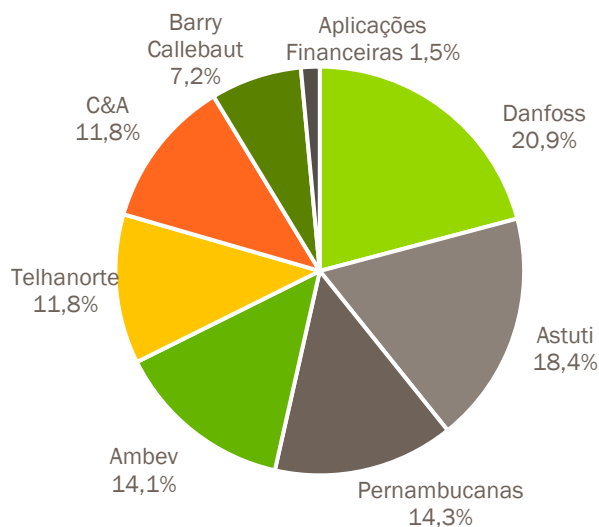
Abaixo a Carteira do Fundo:

Carteira	31/jul/24	% Ativos
Ativos	188.000.985	100,0%
Aplicações Financeiras	2.974.274	1,6%
Aluguéis a Receber	1.641.016	0,9%
Imóveis	180.900.130	96,2%
Danfoss	41.513.000	22,1%
Pernambucanas	28.077.000	14,9%
Telhanorte	27.008.000	14,4%
Ambev	27.739.000	14,8%
Astuti	26.953.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.301.130	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
Outros	28.415	0,0%
Passivos	1.669.744	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.387.964	0,7%
Outros	281.779	0,1%
Patrimônio Líquido	186.331.241	99,1%

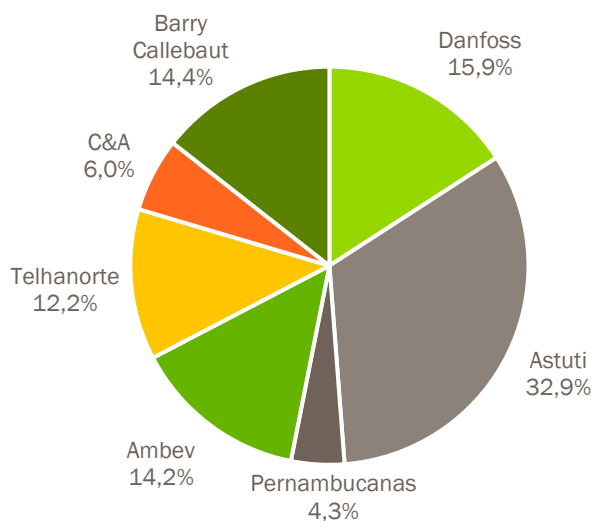


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

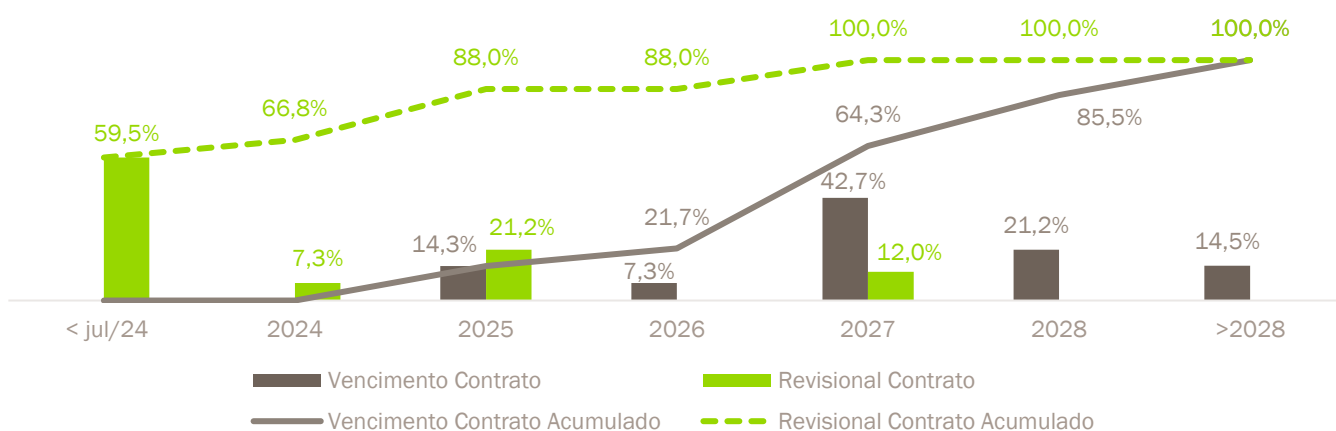


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

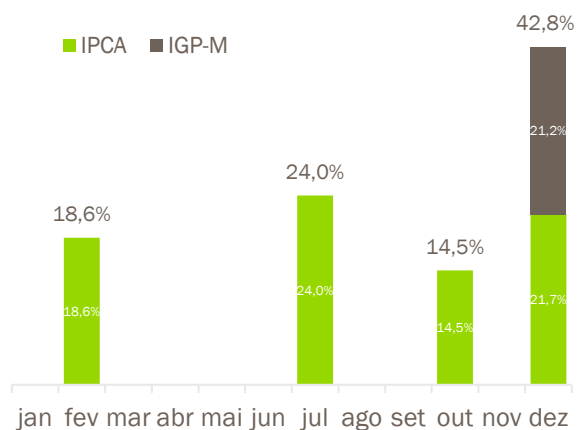


Características Contratos de Locação

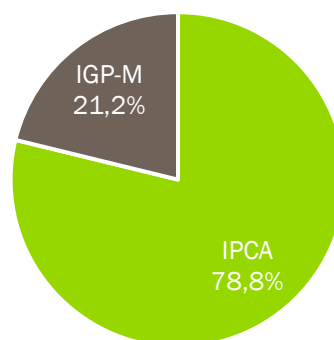
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

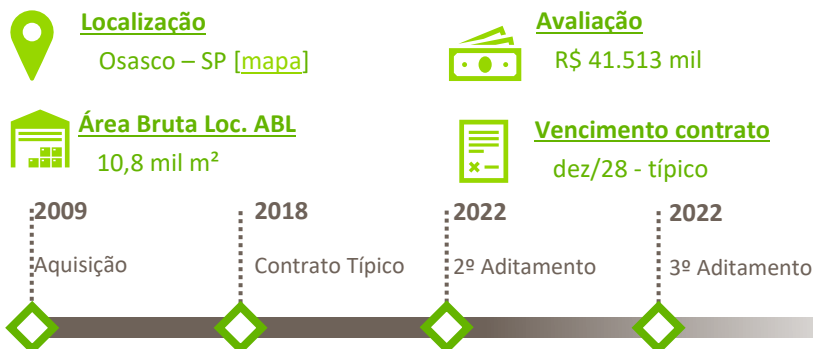


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

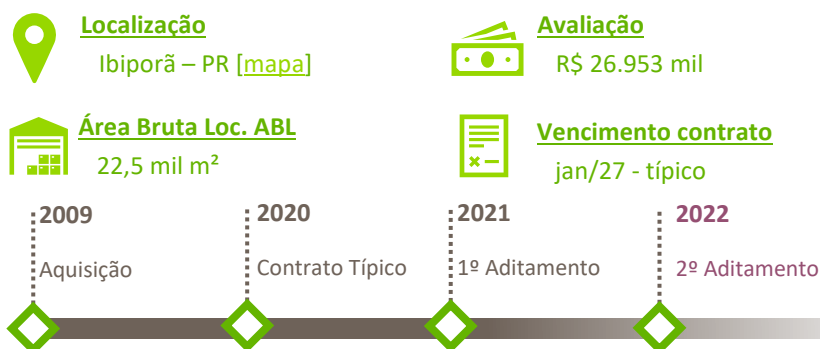


Portfólio

OSASCO - DANFOSS



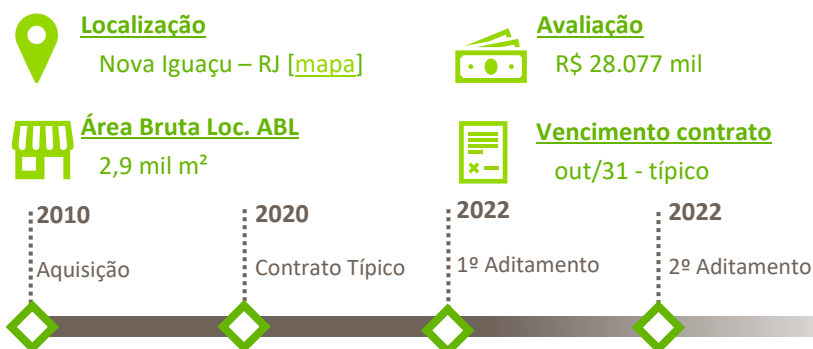
IBIPORÃ - ASTUTI



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 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.

