

CONSECT
-9.2904

ACIPISCING
-8.3749

**JANEIRO
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR

**FII RB CAPITAL RENDA I
FIIP11B**



RB CAPITAL
Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

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	BRADESCO
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
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 janeiro, foi pago pela Danfoss parte do aluguel retroativo (referente a finalização dos escopos de obras finalizados) somado ao incremento de aluguel. O incremento de aluguel do imóvel será pago em mais duas parcelas, até a competência de fevereiro.

Em relação às obras de Barry, acompanhamos a situação com a vistoria do imóvel pelo Corpo de Bombeiros, entretanto o mesmo acabou não ocorrendo em janeiro.

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.

E, por fim, continuamos monitorando os processos em andamento contra a Leader, atuando de forma a satisfazer todos os direitos do fundo dispostos em contrato, e manteremos os cotistas e o mercado informados acerca de atos ou fatos relevantes que venham a ocorrer.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de fevereiro 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 9,65%, com base no fechamento de jan/24 (R\$ 179,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +2,76% ao longo do mês de janeiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,6 milhão, representando um giro de 0,96% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 166,0 milhões a mercado, que representa um deságio de 12,1% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.351/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,97 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de janeiro foi marcado por ajustes e realização de lucro após um forte fim de ano que foi marcado pela forte retomada do apetite por risco. Tivemos um mês de relativa volatilidade, em que iniciou-se com preocupações em torno da sustentabilidade do forte rali do 4T23, manutenção das preocupações com riscos geopolíticos no oriente médio, início da temporada de divulgação de resultados corporativos vindo com fortes números, dados de trabalho robusto e forte PIB dos EUA no 4T23, superando expectativas, e encerrando no último pregão com decisão do FOMC e discurso mais *hawkish* de Powell. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, aliado ao forte desempenho da economia norte americana e encerrando o mês com alta ancorados pelo *Magnificent 7* e alcançando sucessivos recordes históricos de fechamento ao longo do mês, porém encerrando em altas moderadas em virtude da coletiva de Powell, que reforçou tom do comunicado de que não deve iniciar ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião, em março, como esperado pelo mercado.

No cenário doméstico, após forte ingresso de capital estrangeiro, especialmente no final do 2º semestre, tivemos um movimento de saída de capital, concomitante a um volume baixo de negociação que influenciou negativamente nos ativos domésticos. A curva de juros doméstica apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal. Como esperado, tivemos novo corte da taxa Selic por parte do Copom em 50 bps, para 11,25%. Ainda no âmbito positivo, tivemos a divulgação do IPCA-15 de janeiro, abaixo da expectativa do mercado. Por outro lado, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública persiste, em especial as dúvidas para o alcançamento do déficit zero em 2024.

O IPCA de dezembro apresentou alta de 0,56% (pouco acima das estimativas) e no acumulado do ano ficou em 4,62%, dentro do intervalo das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,31% em janeiro, acumulando alta de 4,47% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou nova melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,81% (de 3,90% há 4 semanas) e 3,50% para 2025 e 2026. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

Em linha com a decisão do FOMC e com o comunicado de Powell mais *hawkish* do que o esperado, descartando corte de juros na próxima reunião monetária, além das incertezas fiscais domésticas, a curva de juros real apresentou abertura ao longo do mês de janeiro, subindo acima de 20 bps nos vencimentos a partir de 2028. A abertura das NTN-Bs impactou a performance dos índices IMA-B 5 e IMA-B, que renderam 0,68% e -0,45%, respectivamente.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* e CPI acima das estimativas, reforçando sinalização de que a economia do país segue aquecida, porém apresentando desaceleração da inflação, indicando uma conversão à meta do *Fed*. Reforçando essa leitura, tivemos dados como produção industrial, vendas no varejo, gastos e rendas pessoais com nova aceleração em relação à leitura anterior. Ponto relevante ficou para decisão do FOMC pela manutenção (quarta reunião consecutiva) da taxa de juros no atual patamar, com posterior coletiva de imprensa em que Powell confirmou não haver discussões no momento entre os dirigentes para o início do ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião. Na Europa, tivemos dados de inflação bem acima do esperado pelo mercado, suscitando dúvidas em relação às leituras anteriores de uma expectativa de que BCE venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, tivemos divulgação de indicadores econômicos melhores do que esperado, como PIB anual, PMIs, produção industrial e nova melhora nos dados da balança comercial, com destaque à retomada da exportação e leve alta na importação. Preocupação volta a ser o setor imobiliário, com noticiário em relação à falência da Evergrande após não haver acordo com credores. Em relação às *commodities*, o petróleo teve forte recuperação das perdas do último bimestre, com alta de 4,73% em janeiro, em virtude de conflitos no Oriente Médio (ataques à embarcações no Mar Vermelho) e no Leste Europeu (ataques de drones ucranianos a áreas estratégicas na Rússia). Já o minério de ferro teve baixa de 6,2%, a US\$ 131,80/ton, fruto das preocupações com a crise no setor imobiliário chinês, importante consumidora de aço global.

No cenário doméstico, os ativos não conseguiram acompanhar o otimismo observado nos mercados acionários, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos. O Ibovespa fechou em forte queda de 4,79% no mês, encerrando aos 127.752 pontos após o forte rali do final do ano, marcado também pela vólum saída de fluxo estrangeiro (acima dos R\$ 5 bilhões). Embora em menor magnitude, tivemos efeito negativo para o dólar, que encerrou o mês com alta de 1,75%, negociado a R\$ 4,94.

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]	jan/24	dez/23	nov/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.528.005	1.489.393	1.489.393	17.835.495	1.528.005
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(31.813)	(40.198)	(23.926)	(740.431)	(31.813)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.496.193	1.449.195	1.465.466	17.095.064	1.496.193
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	28.668	18.683	13.901	253.290	28.668
DESPESA OPERACIONAL	(55.072)	(78.418)	(77.192)	(943.347)	(55.072)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.911)	(27.220)	(166.708)	(18.870)
RESULTADO CAIXA	1.450.919	1.370.549	1.374.956	16.238.298	1.450.919
RESULTADO RETIDO	(115.805)	(35.436)	(39.843)	(550.717)	(115.805)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.687.581	1.335.113
RESULTADO POR COTA	1,56	1,48	1,48	16,04	1,56
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	15,57	1,44
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	92,0%	97,4%	97,1%	97,1%	92,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,67	203,51	203,43	203,67	203,67
COTA MERCADO ^[2]	179,00	174,20	171,70	179,00	179,00
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,48%	8,49%	8,49%	7,64%	8,48%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,65%	9,92%	10,06%	8,70%	9,65%

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.



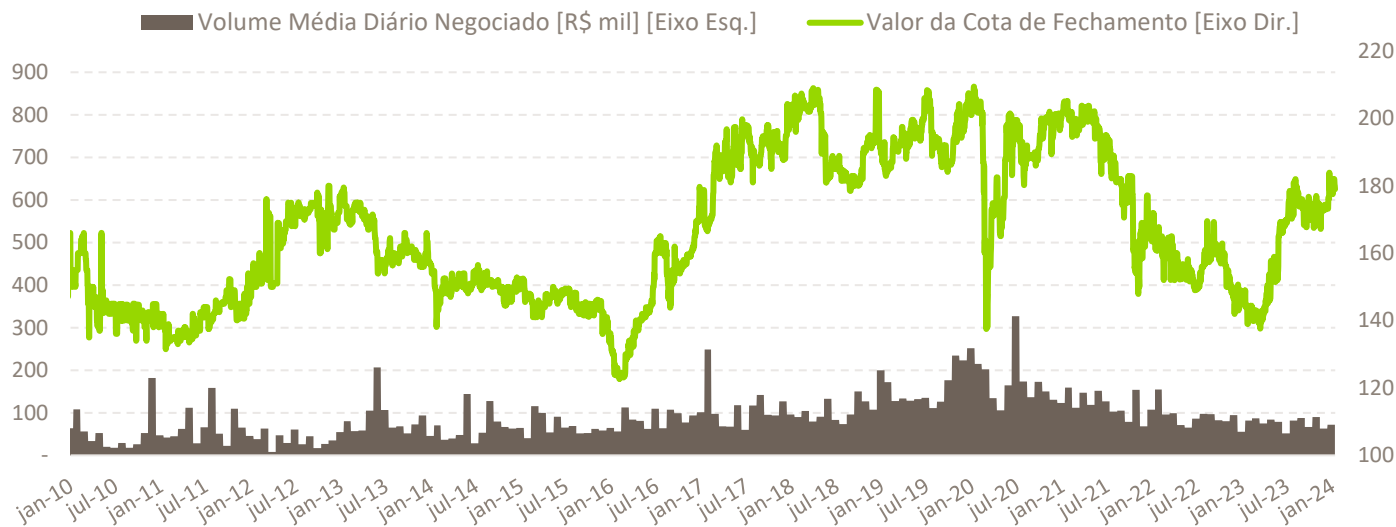
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jan/24	dez/23	nov/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.577.435	1.200.663	1.797.951	310.991.993
Média de volume negociado diariamente	71.702	63.193	89.898	96.551
Número de Cotas Negociadas	8.857	6.971	10.545	1.831.122
Giro [% do total de cotas]	0,96%	0,75%	1,14%	197,50%

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

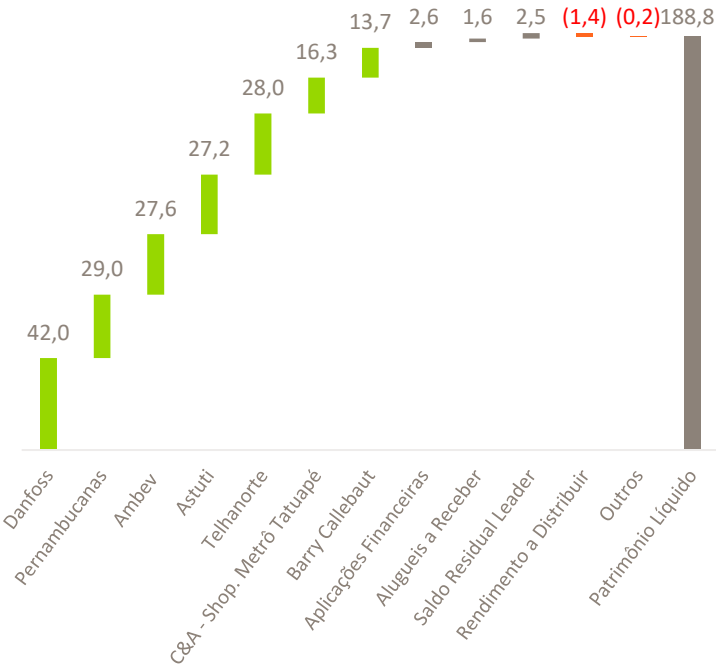


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

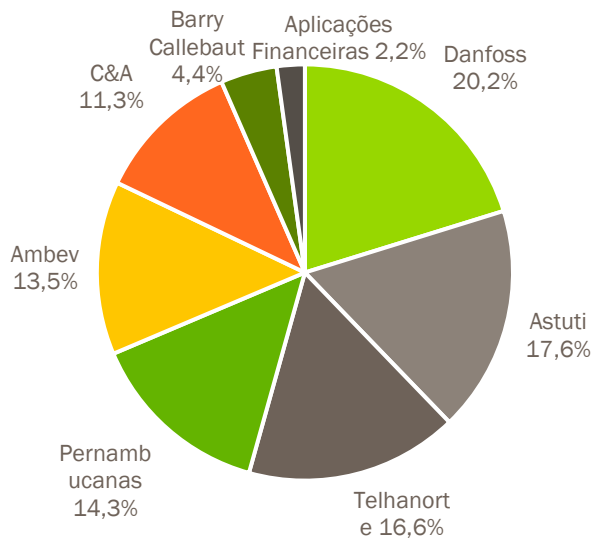
Carteira	31/jan/24	% Ativos
Ativos	190.430.029	100,0%
Imóveis	183.803.692	96,5%
Danfoss	42.040.209	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.678.222	7,2%
Aplicações Financeiras	2.564.728	1,3%
Aluguéis a Receber	1.594.181	0,8%
Saldo Residual Leader ^[1]	2.457.150	1,3%
Outros	10.278	0,0%
Passivos	1.594.648	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.389.172	0,7%
Outros	205.476	0,1%
Patrimônio Líquido	188.835.381	99,2%



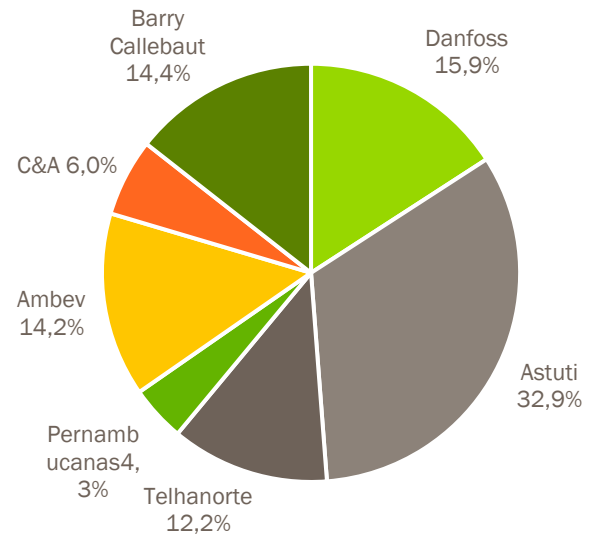
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

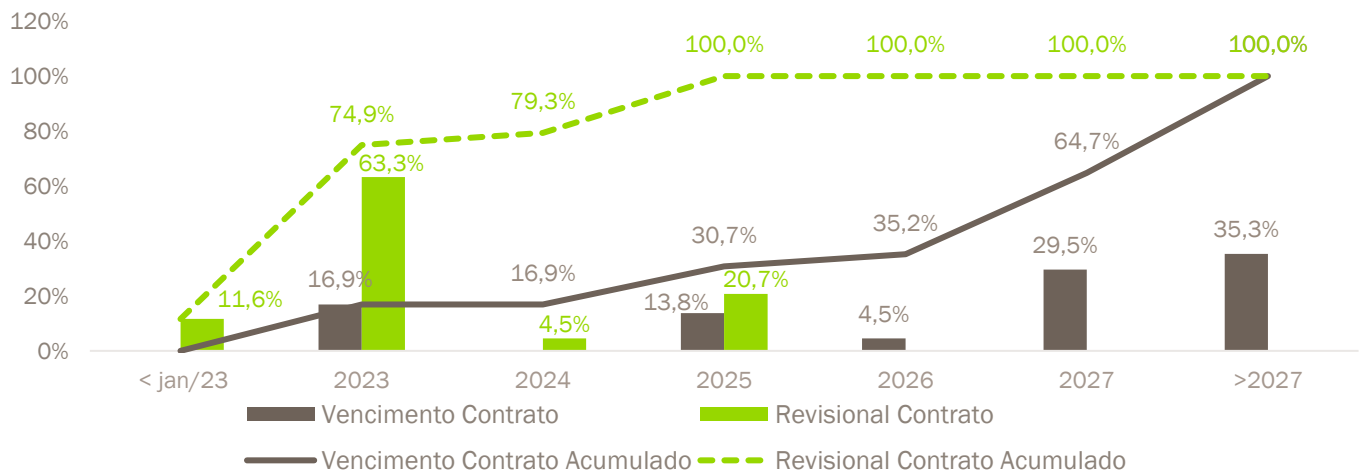


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

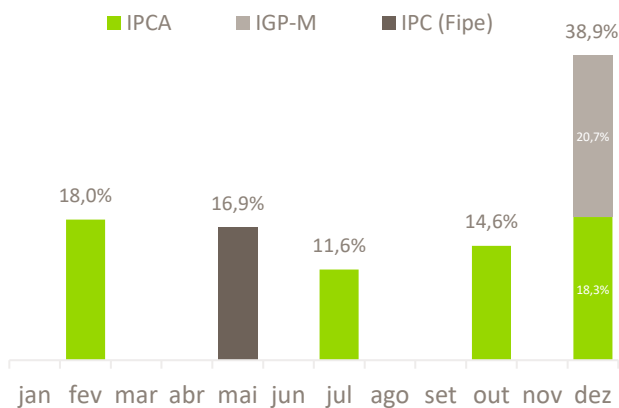


Características Contratos de Locação

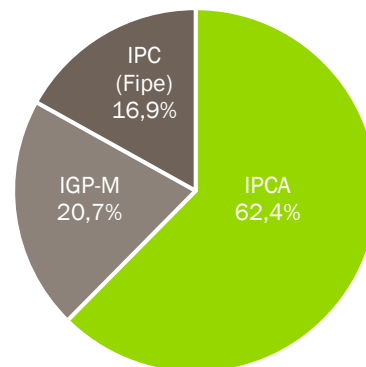
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



Portfólio

OSASCO - DANFOSS


Localização

 Osasco – SP [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 42.023 mil


Área Bruta Loc. ABL

 10,8 mil m²

Vencimento contrato

dez/28 - típico



IBIPORÃ - ASTUTI


Localização

 Ibiporã – PR [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 27.171 mil


Área Bruta Loc. ABL

 22,5 mil m²

Vencimento contrato

jan/27 - típico



CONTAGEM – TELHA NORTE


Localização

 Contagem – MG [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 28.014 mil


Área Bruta Loc. ABL

 8,3 mil m²

Vencimento contrato

Prazo Indeterminado



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS


Localização

 Nova Iguaçu – RJ [\[mapa\]](#)

Avaliação

R\$ 28.989 mil


Área Bruta Loc. ABL

 2,9 mil m²

Vencimento contrato

out/31 - típico



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV

**Localização**São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)**Área Bruta Loc. ABL**9,7 mil m²**Avaliação**

R\$ 27.586 mil

**Vencimento contrato**

dez/25 - típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

**Localização**São Paulo – SP [\[mapa\]](#)**Área Bruta Loc. ABL**4,1 mil m²**Avaliação**

R\$ 16.363 mil

**Vencimento contrato**

ago/27 - típico

2009

Aquisição

2017

4º Aditamento

2020

5º Aditamento

2021

6º Aditamento



ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

**Localização**Ilhéus – BA [\[mapa\]](#)**Área Bruta Loc. ABL**9,8 mil m²**Avaliação**

R\$ 13.537 mil

**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 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.

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 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.

