

CONSECT
-9.2904

ACIPISING
-8.3749

**MARÇO
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
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 março, foi pago pela Danfoss a terceira e última parcela do aluguel retroativo referente a finalização dos escopos de obras finalizados referente ao último aditamento de contrato. Ainda no final do mês, reiniciamos as contratações das obras de ligação do imóvel à rede de esgoto, a qual havia sido postergada tendo em vista o período de chuvas e obtenção de licenças.

Em relação ao imóvel locado à Barry, o Corpo de Bombeiros informou que, no início do mês de abril, devem fazer uma nova vistoria ao imóvel, a qual será acompanhada pela equipe de *property* da RB Asset para esclarecer eventuais dúvidas.

Continuamos em tratativas para renovação do contrato de Telhanorte. Seguimos com a parceria com uma empresa de primeira linha na negociação de forma a atender aos melhores interesses do Fundo.

Conforme publicado no Fato Relevante ([link](#)), o Fundo contratou a XP como “Formador de Mercado”. O formador de mercado atua para manter ofertas de compra e venda de forma regular e contínua durante as sessões de negociação. Essa atuação visa fomentar a liquidez dos valores mobiliários, facilitando os negócios e mitigando movimentos artificiais nos preços dos ativos. Além disso, a presença do formador de mercado ajuda a equilibrar a oferta e a demanda no mercado de FIIs, ao manter ofertas de compra e venda mesmo quando a liquidez natural é baixa, o que tende a reduzir oscilações bruscas nos preços das cotas, proporcionando maior estabilidade para os investidores.

Desta forma, a contratação do formador de mercado pelo FIIP11B torna-se interessante para o crescimento de transações de cotas do fundo no mercado secundário. Com a atuação deste profissional, o fundo tende a reduzir seu spread de negociação e ter suas cotas negociadas por preços menos distorcidos com maior liquidez e melhores oportunidades de negócios.

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 12 de abril 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 9,47%, com base no fechamento de mar/24 (R\$ 182,54 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +1,98% ao longo do mês de março. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,8 milhão, representando um giro de 1,06% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 169,2 milhões a mercado, que representa um deságio de 10,5% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.396/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,37 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de março foi marcado por continuidade do momentum positivo para ativos de renda variável no exterior, diante de especulações de que o Federal Reserve será capaz de entregar o *soft landing* esperado pelo mercado. Novamente o destaque ficou por conta da continuidade da temporada de divulgação de resultados corporativos, vindos com fortes números (em especial empresas de tecnologia nos EUA), além da decisão do Fed de manutenção da taxa de juros, como amplamente esperado pelo mercado. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, renovando recordes históricos de fechamento ao longo do mês e marcando maior alta trimestral desde 2019, sendo o S&P 500 destaque com alta de 10,16% (marcando o 22º recorde neste ano), diante de sinalização de que Fed venha a implementar corte da taxa de juros (ainda que postergando prazo para início do ciclo de queda) e resiliência da robustez da economia nos EUA, sem contrapartida de potenciais impactos inflacionários. Por outro lado, temos um paradoxo no mercado atual, pois enquanto há uma tendência de inclinação global ao risco, em busca de maiores retornos, a abertura da taxa dos Treasuries de 10 anos para acima de 4,20% e o avanço no preço do ouro chama atenção, com alta superior a 20% no 1T24.

No cenário doméstico, houve continuidade do movimento de saída de capital, com saldo negativo de R\$ 22,9 bilhões no primeiro trimestre do ano, revertendo boa parte do forte ingresso de capital observado no 4º trimestre de 2023. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal e adição de prêmios de longo prazo dos EUA. O cenário macroeconômico continua à sombra da sinalização dos juros nos EUA, sendo que tivemos de destaques positivos as vendas no varejo e CAGED acima das expectativas, já por outro lado, ainda persiste o ambiente de incertezas em relação ao atingimento do déficit zero em 2024, com declarações de Haddad de que dependerá do desempenho da economia, assim como trajetória para 2025 em espiral negativa, implicando em maior preocupação fiscal e equacionamento da dívida pública, especialmente diante de sinalização de piora da avaliação do governo.

O IPCA de fevereiro apresentou alta de 0,83% (acima das estimativas) e em 12 meses ficou em 4,50%, no limite do teto das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,36% em março, acumulando alta de 4,14% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,75% (de 3,76% há 4 semanas), e manutenção nos patamares de 3,51% para 2025 e de 3,50% para 2026. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 9,00% para 2024 e 8,50% tanto para 2025 quanto para 2026.

A curva de juros real novamente apresentou abertura nos vencimentos mais longos, com os investidores de olho na trajetória dos juros nos EUA e no cenário fiscal doméstico. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,77% e 0,08%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado, porém sem indicativos por parte de indicadores inflacionários de descontrole (sendo que os principais vieram em linhas com o esperado). Ademais, tivemos dados como ISM, pedidos de fábrica, balança comercial e vendas no varejo abaixo das expectativas, por outro lado, PIB final de 2023 ficou acima das estimativas. O ponto importante ficou para a decisão do FOMC, que apesar de amplamente esperado pela definição da manutenção da taxa de juros no atual patamar, assim como sinalizações para o início do ciclo de flexibilização monetária nas próximas reuniões, porém sem condicionar uma previsão para início desta queda, indicando por parte de Powell de que esta decisão irá depender dos próximos indicadores financeiros, da evolução das perspectivas e do equilíbrio de riscos. Na Europa, tivemos dados de inflação em desaceleração em relação à leitura anterior, decisão do BCE de manutenção da taxa de juros e pouca sinalização de que venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, tivemos divulgação da balança comercial forte e bem acima das expectativas (tanto nas importações quanto nas exportações), mesma sinalização da produção industrial. Por outro lado, tivemos continuidade da nova velha preocupação com o setor imobiliário. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de alta em março, com alta de 6,2% o Brent, em continuidade ao movimento positivo observado neste início de ano, com otimismo quanto às dinâmicas para a oferta e demanda globais, acumulando alta de 12,9%. Já o minério de ferro teve nova queda, negociada a US\$ 110,27/ton, ainda decorrente de menor demanda por parte do importante setor siderúrgico chinês, que tem apresentado baixa procura pela matéria-prima, também impactado pela fraqueza no setor imobiliário.

No cenário doméstico, os ativos continuaram a seguir na contramão dos mercados globais, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos e foram influenciadas negativamente este mês pela questão da interferência política em duas das principais blue chips domésticas (Petrobras e Vale, que também sofreram no caso da mineradora com a queda do preço da commodity). Com isso, o Ibovespa fechou em queda de 0,71% no mês, encerrando aos 128.106 pontos e no primeiro trimestre em queda de 4,53%. Já o dólar encerrou o mês com nova alta de 0,86%, negociado a R\$ 5,02 e em 2024 a alta acumulada é de 3,35%.

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]	mar/24	fev/24	jan/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.549.619	1.537.567	1.528.005	17.924.513	4.615.191
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(61.272)	(29.467)	(31.813)	(723.644)	(122.551)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.488.347	1.508.100	1.496.193	17.200.868	4.492.640
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	7.236	30.637	28.668	253.979	66.542
DESPESA OPERACIONAL	(75.826)	(77.379)	(55.072)	(970.513)	(208.278)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.903)	(18.870)	(202.297)	(56.642)
RESULTADO CAIXA	1.400.887	1.442.456	1.450.919	16.282.037	4.294.261
RESULTADO RETIDO	(65.774)	(107.343)	(115.805)	(427.567)	(288.922)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.854.470	4.005.340
RESULTADO POR COTA	1,51	1,56	1,56	16,09	4,63
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	15,75	4,32
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,3%	92,6%	92,0%	97,9%	93,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,91	203,82	203,67	203,91	203,91
COTA MERCADO ^[2]	182,54	179,00	179,00	182,54	182,54
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,47%	8,48%	8,48%	7,72%	8,47%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	9,47%	9,65%	9,65%	8,63%	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.

Benchmark

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



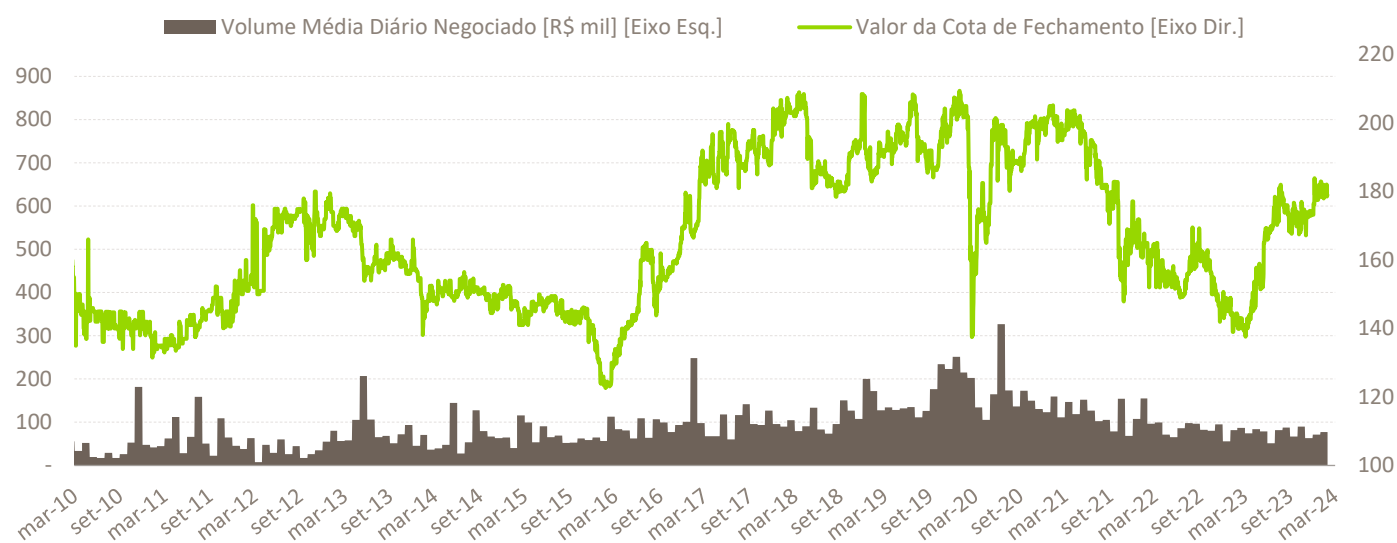
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	mar/24	fev/24	jan/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.758.235	1.472.090	1.577.435	314.222.317
Média de volume negociado diariamente	87.912	77.478	71.702	96.387
Número de Cotas Negociadas	9.786	8.198	8.857	1.849.106
Giro (% do total de cotas)	1,06%	0,88%	0,96%	199,44%

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

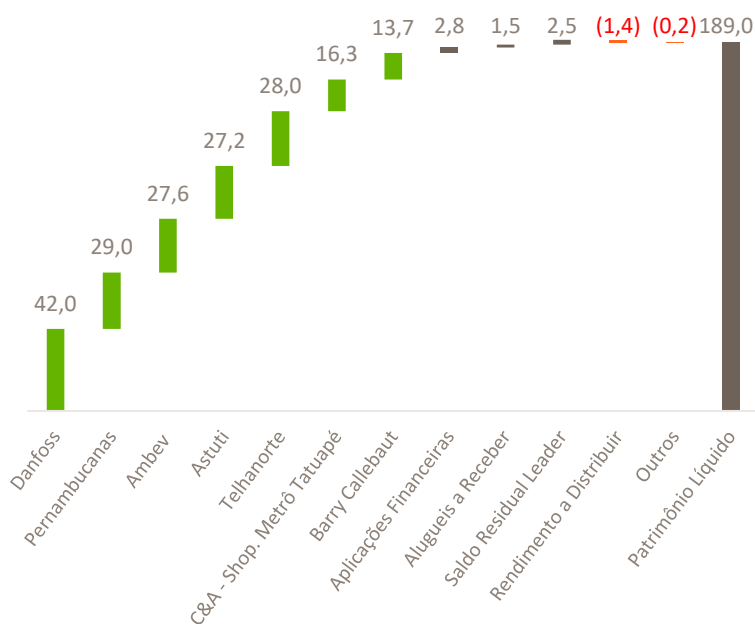


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

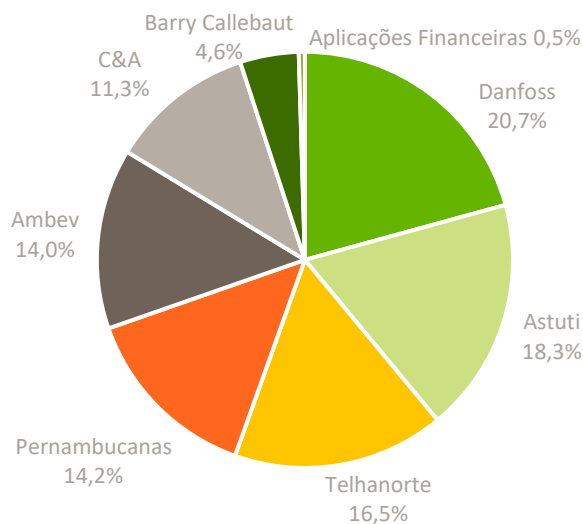
Carteira	28/mar/24	% Ativos
Ativos	190.648.636	100,0%
Imóveis	183.803.692	96,4%
Danfoss	42.040.209	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.678.222	7,2%
Aplicações Financeiras	2.775.594	1,5%
Aluguéis a Receber	1.593.701	0,8%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	18.499	0,0%
Passivos	1.591.961	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.387.152	0,7%
Outros	204.809	0,1%
Patrimônio Líquido	189.056.675	99,2%



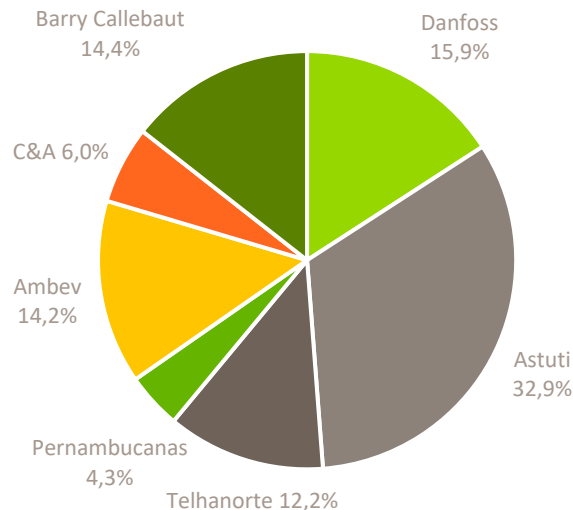
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

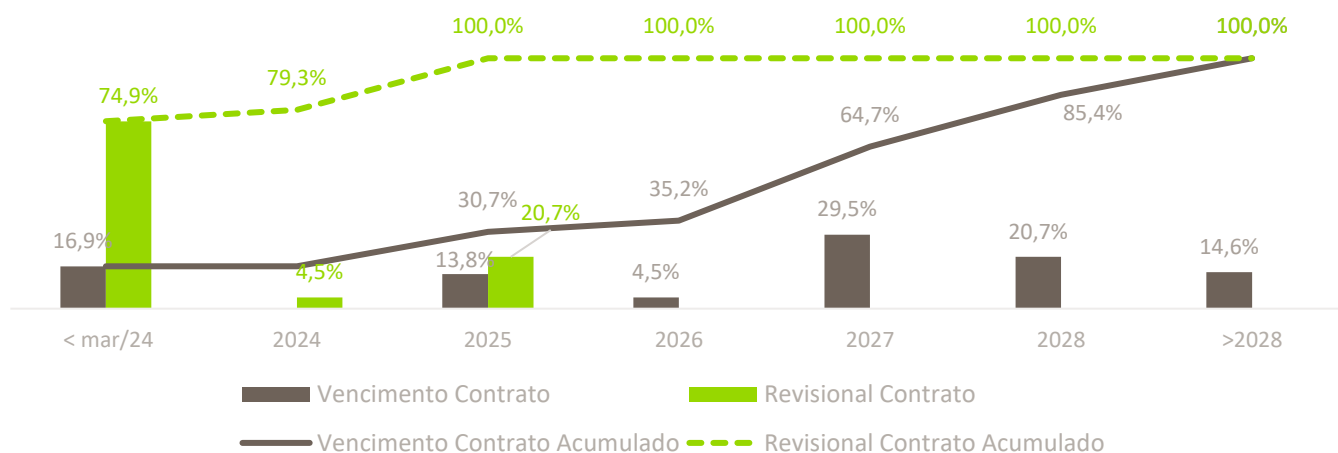


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

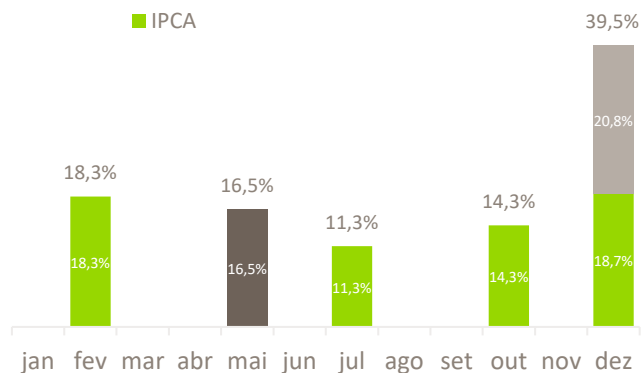


Características Contratos de Locação

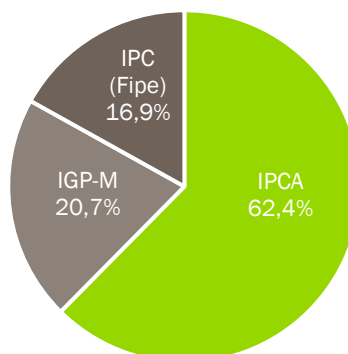
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

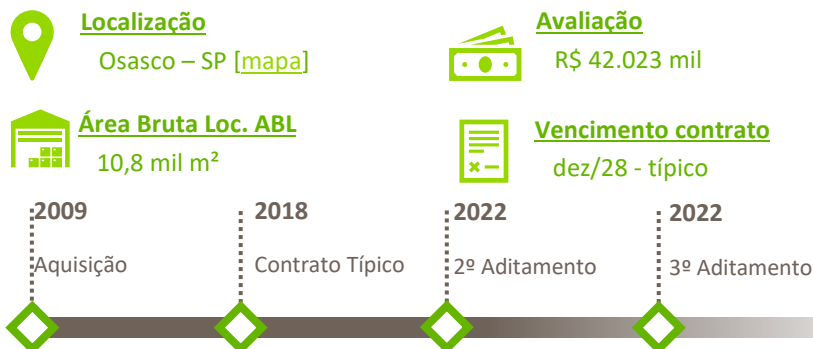


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

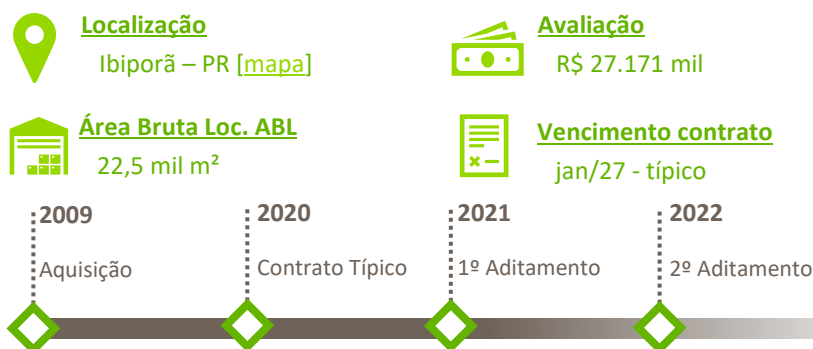


Portfólio

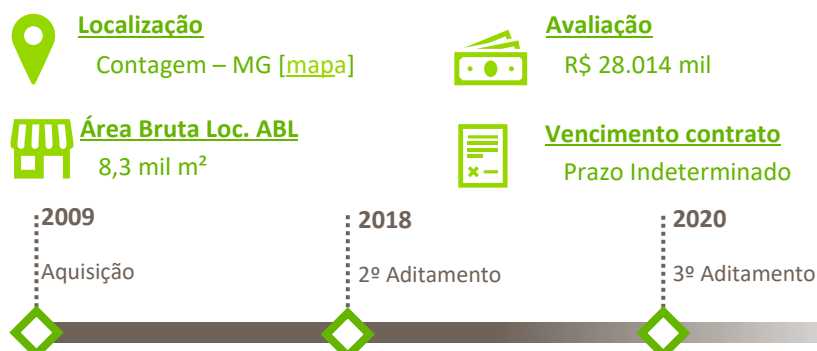
OSASCO - DANFOSS



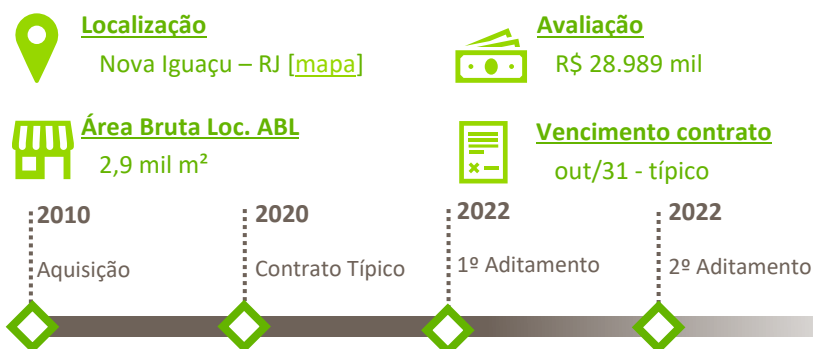
IBIPORÃ - ASTUTI



CONTAGEM – TELHA NORTE



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV

**Localização**São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)**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.

