

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**AGOSTO
2023**



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	BRDESCO
Auditor	GRANT THORNTON
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 relação às benfeitorias do imóvel locado a Barry, as obras prosseguiram e foi protocolada uma nova vistoria do corpo de bombeiros. Continuamos acompanhando o processo, a fim de obtenção do AVCB.

As obras do imóvel locado à Danfoss se encontram com 85% do escopo geral finalizado. Continuamos no processo de realização dos projetos da rede de esgoto, conforme diretrizes emitidas pela SABESP e após a execução desses projetos, os mesmos serão submetidos a esta para aprovação.

E, em relação a renovação do contrato de Telhanorte, seguimos com a parceria de uma consultoria imobiliária de primeira linha no assessoramento dos trâmites da renovação, a fim de se buscar a melhor solução e interesses dos investidores do fundo.

Por fim, continuamos monitorando o processo contra a Leader, de forma a defender os direitos e interesses do Fundo e dos investidores. Novas atualizações relevantes que venham a ocorrer serão informadas aos cotistas

Principais Indicadores do Mês

Em 15 de setembro 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 9,67%, com base no fechamento de ago/23 (R\$ 178,65 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +0,09% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,9 milhão, representando um giro de 1,16% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 165,6 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\$ 0,74 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de agosto foi marcado pela retomada da volatilidade tanto nos mercados externos quanto no cenário doméstico, diante de preocupações em torno do crescimento econômico na China e repercussões no crescimento econômico global. Nos EUA, houve rebaixamento do rating pela Fitch e alta nos juros das *Treasuries* (a níveis não observados desde a crise de 2008), assim como revisões em relação ao cenário de recessão nos EUA por parte de economistas diante da resiliência dos dados macroeconômicos divulgados. É válido notar que as principais bolsas nos EUA encerraram o mês em queda (Nasdaq teve pior mês no ano) diante do tom *hawkish* de Powell em sua fala em Jackson Hole. Já no contexto doméstico, o Ibovespa teve o pior mês de agosto desde 2015 (com maior sequência de perdas na história, em 13 pregões consecutivos) e o dólar teve forte alta a despeito do tão esperado início do ciclo de corte de juros pelo Banco Central logo no começo do mês. Esse pessimismo foi impulsionado ainda por sinais resiliência da inflação e um cenário fiscal adverso, com divulgação da PLOA de 2024, considerada excessivamente otimista e irrealista por economistas diante das soluções encontradas pelo governo na proposta de orçamento para atingir a meta de déficit zero em 2024.

Os dados de inflação divulgados mostraram desaceleração em relação às leituras anteriores, porém, como ressaltado anteriormente, em ritmo aquém do esperado, indicando persistência em níveis elevados. Já em termos de atividade econômica, tivemos quadros de estabilidade/melhora nos indicadores, seja nos EUA ou na Zona do Euro, indicando resiliência e afastando, ao menos por ora, um quadro de recessão tão esperado desde final do ano passado. No mês de agosto não ocorreram reuniões por parte do Fed e do BCE, mas o mercado seguiu atento às falas dos dirigentes dos Bancos Centrais na expectativa de sinais dos próximos passos das autoridades monetárias e diante da possibilidade de interrupção do ciclo de aperto monetário nas próximas reuniões de setembro. Na China, por sua vez, a fraqueza representada pela divulgação dos indicadores econômicos traz renovação de expectativa de políticas de estímulos governamental, especialmente no setor imobiliário, um dos principais motores de crescimento do país.

O IPCA de junho apresentou alta de 0,12% e no acumulado de 12 meses ficou em 3,99%, em patamar acima do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, porém dentro da margem de tolerância. Já o IPCA-15 também apresentou alta de

0,28% em agosto, acima do esperado, acumulando alta de 4,24% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central novamente apresentou melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,90% em 2023 (de 4,84% há 4 semanas e 4,90% há 1 semana), além de 3,87% e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic também apresentaram melhora, de 11,75% (ante 12,00%) ao final deste ano e, para 2024, foram reduzidas a 9,00%, e a 8,50% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, balança comercial, prévia do PIB do 2º tri, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram em sua maioria em linha com as expectativas. Por sua vez, os dados de inflação reforçaram quadro de desaceleração em relação às leituras anteriores e dentro das estimativas. Com isso, chamou atenção do mercado os discursos de dirigentes do *Fed* ao longo do mês indicando que o ciclo de aperto monetário pode não ter se encerrado, reforçado por Jerome Powell no simpósio de Jackson Hole. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados, com discursos de dirigentes do BCE no mesmo tom *hawkish* dos pares americanos. Ainda como destaque, foi registrado o menor nível histórico de taxa de desemprego no continente, tal qual nos EUA onde o mercado de trabalho segue apertado, dificultando trabalho dos Bancos Centrais.

Em contrapartida, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade piores do que as expectativas, com atenções novamente voltadas para os dados da balança comercial e destaque para a queda das importações, indicando fraqueza do mercado consumidor interno. Com isso, os mercados mantiveram-se na expectativa por políticas de estímulos governamentais, não somente por parte do PBoC que vem implementando cortes nas taxas de juros (em caminho contrário às grandes economias). Diante deste quadro, tivemos novo mês de valorização das *commodities*, com destaque ao minério de ferro, acumulando alta de 7,4% (zerando perdas de 2023) diante de não imposição de limites à produção de aço na China, eventos que ocorreram em 2021 e 2022, implicando em queda no volume produzido.

No cenário doméstico, os ativos de risco enfim sucumbiram aos ventos externos, somados ao viés de cautela doméstico diante da fragilidade fiscal e apresentaram forte desempenho negativo em julho. O Ibovespa encerrou a sequência de 4 altas mensais consecutivas, para uma perda de 5,09% no mês, encerrando aos 115.741 pontos, mas ainda sustentando ganhos de 5,47% no ano. Corroborando o bom momentum do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em alta de 4,69% negociado a R\$ 4,95, reduzindo as perdas no ano para 6,23%.

Análise Patrimonial - Demonstrativo de Resultado

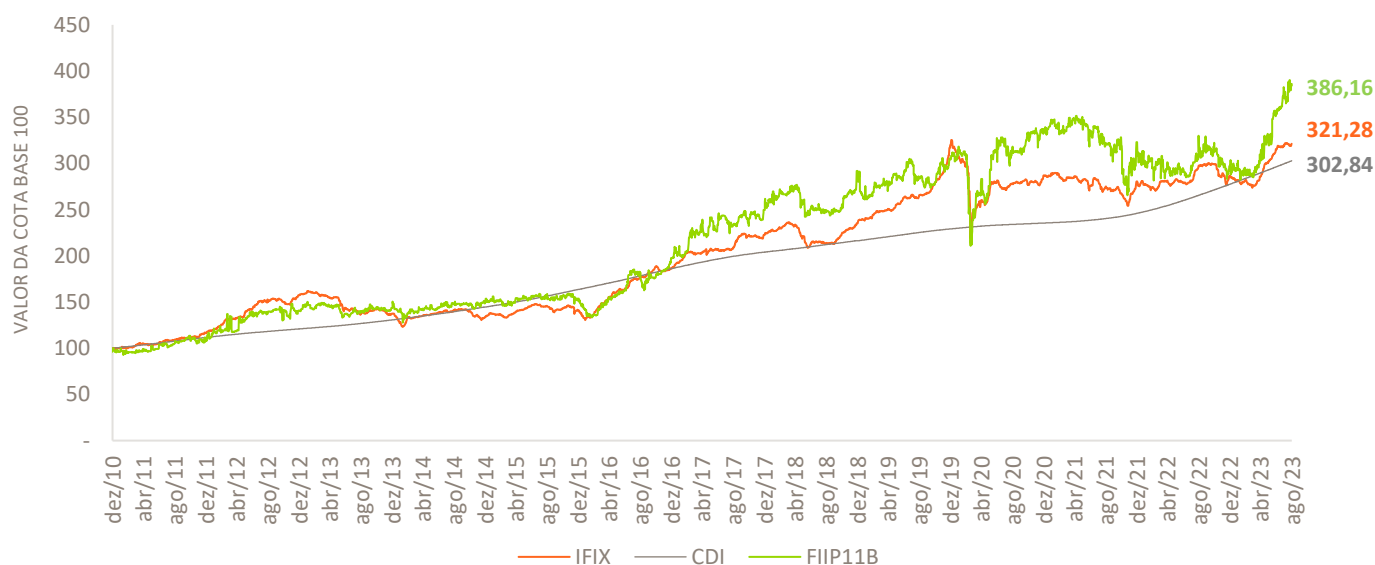
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês.

MÊS/ANO ^[1]	ago/23	jul/23	jun/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.545.386	1.473.381	1.473.381	17.653.499	3.018.768
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	-	(291.094)	(1.187.230)	-
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.545.386	1.473.381	1.182.288	16.466.269	3.018.768
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	23.064	21.098	20.459	294.252	44.162
DESPESA OPERACIONAL	(64.165)	(111.947)	(175.089)	(987.218)	(176.112)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(37.739)	-	-	(38.904)	(37.739)
RESULTADO CAIXA	1.466.546	1.382.533	1.027.658	15.734.400	2.849.078
RESULTADO RETIDO	(131.432)	(47.419)	307.456	(464.042)	(178.852)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.270.358	2.670.227
RESULTADO POR COTA	1,58	1,49	1,11	16,97	3,07
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	16,47	2,88
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	91,0%	96,6%	129,9%	97,1%	93,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,21	203,21	203,17	203,21	203,21
COTA MERCADO ^[2]	178,65	178,49	166,00	178,65	178,65
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,50%	8,50%	8,50%	8,10%	8,50%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,67%	9,68%	10,41%	9,22%	9,67%

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	ago/23	jul/23	jun/23	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.875.641	1.081.616	1.648.236	303.259.666
Média de volume negociado diariamente	81.550	51.506	78.487	97.230
Número de Cotas Negociadas	10.734	6.390	10.413	1.786.452
Giro (% do total de cotas)	1,16%	0,69%	1,12%	192,68%

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

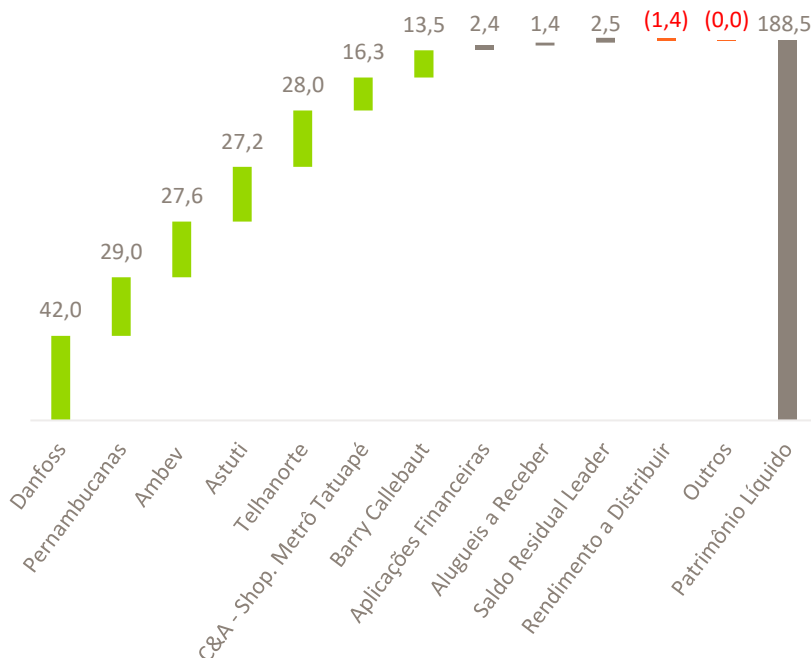


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

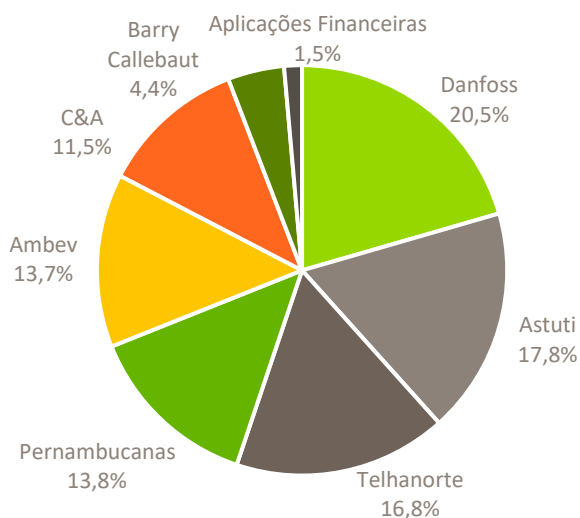
Carteira	31/ago/23	% Ativos
Ativos	189.954.571	100,0%
Imóveis	183.645.261	96,7%
Danfoss	42.023.000	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,3%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.537.000	7,1%
Aplicações Financeiras	2.365.253	1,2%
Aluguéis a Receber	1.431.463	0,8%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	55.444	0,0%
Passivos	1.457.913	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.388.299	0,7%
Outros	69.613	0,0%
Patrimônio Líquido	188.496.658	99,2%



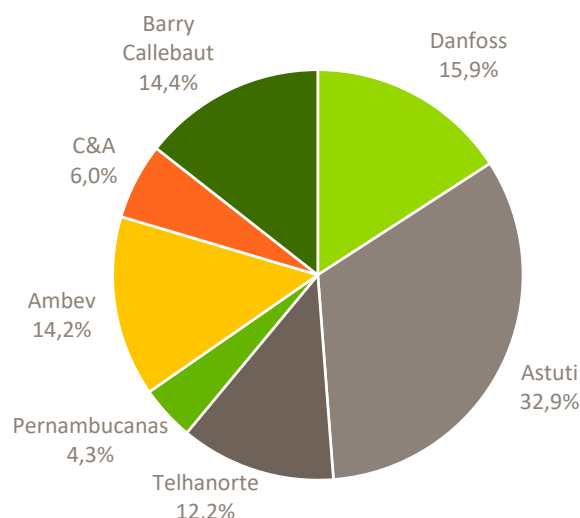
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

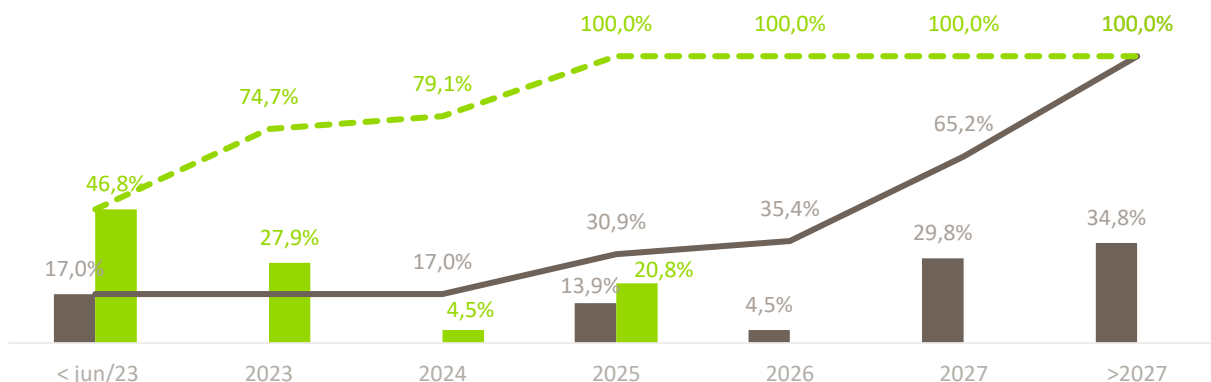


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

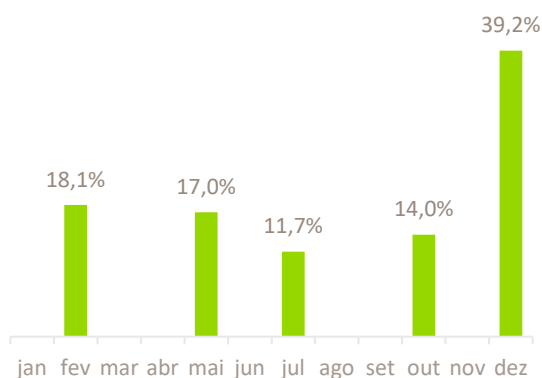


Características Contratos de Locação

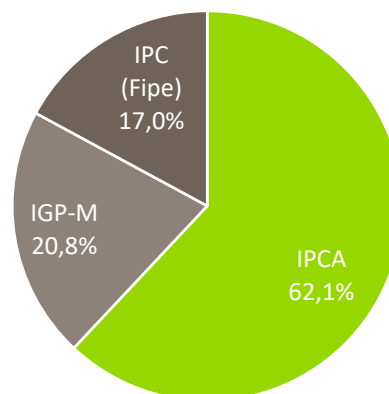
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



Portfólio

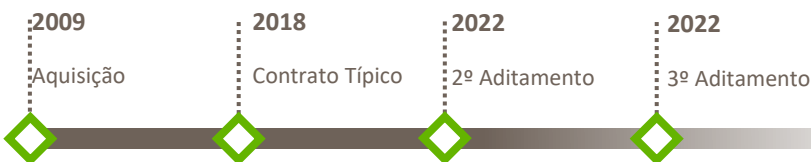
OSASCO - DANFOSS

Localização
Osasco – SP [\[maps\]](#)

Avaliação
R\$ 42.023 mil

Área Bruta Loc. ABL
10,8 mil m²

Vencimento contrato
dez/28 - típico



IBIPORÃ - ASTUTI

Localização
Ibiporã – PR [\[maps\]](#)

Avaliação
R\$ 27.171 mil

Área Bruta Loc. ABL
22,5 mil m²

Vencimento contrato
jan/27 - típico



CONTAGEM – TELHA NORTE

Localização
Contagem – MG [\[maps\]](#)

Avaliação
R\$ 28.014 mil

Área Bruta Loc. ABL
8,3 mil m²

Vencimento contrato
Prazo Indeterminado



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS

Localização
Nova Iguaçu – RJ [\[maps\]](#)

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 [\[maps\]](#)

Avaliação
R\$ 27.586 mil

Área Bruta Loc. ABL
9,7 mil m²

Vencimento contrato
dez/25 - típico



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

Localização
São Paulo – SP [\[maps\]](#)

Avaliação
R\$ 16.363 mil

Área Bruta Loc. ABL
4,1 mil m²

Vencimento contrato
ago/27 - típico



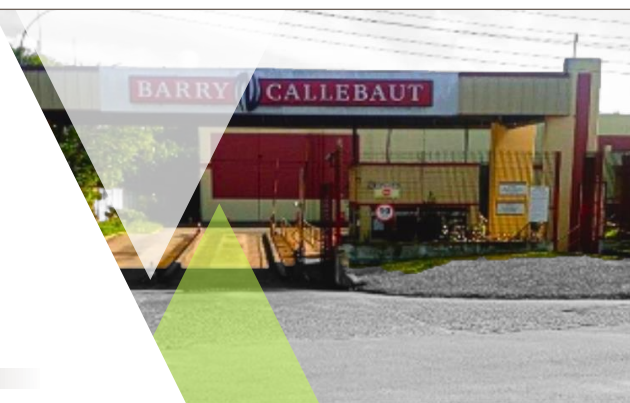
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

Localização
Ilhéus – BA [\[maps\]](#)

Avaliação
R\$ 13.537 mil

Área Bruta Loc. ABL
9,8 mil m²

Vencimento contrato
nov/26 - típico



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.

