

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**SETEMBRO
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	BRADERCO
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 obras do imóvel locado à Barry, após o protocolamento de uma nova vistoria do corpo de bombeiros, estivemos acompanhando o processo junto ao Corpo de Bombeiros e realizando testes no sistema de proteção contra incêndio.

Já as benfeitorias do imóvel locado à Danfoss, foi realizado e protocolado o projeto da rede de esgoto junto à SABESP e, após a aprovação da mesma, as obras da rede de esgoto poderão prosseguir. Atualmente, as obras se encontram com 85% do escopo geral finalizado, com apenas os itens da rede de esgoto pendentes.

Em relação à renovação do contrato de locação com a Telhanorte, prosseguimos com as negociações juntos a uma consultoria imobiliária de primeira linha a fim de buscar a melhor solução e interesses dos investidores do Fundo.

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 outubro 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 9,67%, com base no fechamento de set/23 (R\$ 171,42 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -4,05% ao longo do mês de agosto. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,8 milhão, representando um giro de 1,09% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 158,9 milhões a mercado, que representa um deságio de 15,7% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.253/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,76 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de setembro foi marcado por renovadas preocupações em torno do crescimento econômico chinês (aliado à crise do mercado imobiliário e estímulos abaixo das expectativas), assim como pela perspectiva de taxas de juros elevadas por mais tempo tanto nos EUA quanto na Zona do Euro. Nos EUA, a reunião do FOMC determinou a manutenção dos juros americanos na faixa de 5,25% a 5,50% ao ano, em linha com a expectativa do mercado, mas o comunicado trouxe tom mais duro ao sinalizar a possibilidade de uma nova alta à frente, além de indicar que será necessário manter as taxas de juros em elevado patamar ao longo de 2024, em virtude da atividade econômica e mercado de trabalho mais forte do que o previsto. É válido notar que as principais bolsas nos EUA novamente encerraram o mês em queda, acumulando perdas no trimestre apesar de ainda sustentarem alta no ano (em contrapartida, o Russell 2000, índice com 2.000 *small caps* listadas nos EUA, entrou no território negativo em 2023, marcando o descolamento entre as grandes empresas e as pequenas, mais diretamente afetadas por desaquecimento da economia no país, assim como o Dow Jones Index, com leve ganho). No mês de setembro tivemos decisão também do BCE, aumentando a taxa de juros pela 10ª vez consecutiva, com diversas críticas em relação à atividade econômica cadente na região e potencial impacto do atual patamar da taxa de juros.

O IPCA de agosto apresentou alta de 0,23% e no acumulado de 12 meses ficou em 4,61%, patamar ainda acima do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, porém dentro da margem de tolerância de 4,75%. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,35% em setembro, acumulando alta de 5,00% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou leve melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,86% em 2023 (de 4,92% há 4 semanas e 4,86% há 1 semana), além de 3,87% e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, de 11,75% ao final deste ano, 9,00% para 2024 e a 8,50% em 2025.

Chegando no final do mês, a aversão ao risco aumentou globalmente, diante dos temores com os níveis de taxa de juros globais, principalmente com a forte alta dos *Treasuries* americanos (no maior patamar desde 2007, sendo a T10Y negociada acima de 4,5%), a curva de juros real apresentou abertura expressiva ao longo do mês de setembro, com altas em torno de 30 bps nos títulos com vencimentos a partir de 2026. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 0,13% e -0,95%, respectivamente.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, ISM, balança comercial, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram em sua maioria acima das expectativas. Da mesma forma, os dados de inflação vieram levemente acima ou em linha com as estimativas, reforçando tom *hawkish* dos dirigentes do *FED*. Por mais que tivessem indicativos de que não teria início do ciclo de corte de juros em 2024, a expectativa dos economistas é que viesse algo neste sentido, o que foi negado tanto pelo comunicado quanto pela ata do FOMC, indicando que o ciclo de aperto monetário pode não ter se encerrado (há possibilidade de mais aumentos de juros), assim como da permanência no elevado patamar atual por mais tempo. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados. Ainda como destaque, foi registrado o menor nível histórico de taxa de desemprego no continente (6,4%), tal qual nos EUA onde o mercado de trabalho segue apertado, contribuindo para o aumento dos salários, reforçando a inflação de serviços na região e dificultando o trabalho dos Bancos Centrais.

Por outro lado, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade em sua maioria piores do que as expectativas, destoando os dados de produção industrial e vendas no varejo, acima do esperado e surpreendendo positivamente. Os temores em torno da crise do setor imobiliário chinês, um dos principais motores de crescimento, seguem elevados, com eventos de inadimplência nas duas principais construtoras do país (Evergrande e Country Garden Holdings). Com isso, o governo novamente vem tentando implementar medidas de estímulo, como redução das regulamentações relacionadas à aquisição de residências. Tivemos novo mês de valorização das *commodities*, com destaque ao petróleo, que desde julho já acumula alta superior à 25%, impactado pelo aumento da demanda ou pela oferta mais restritiva por parte do cartel da OPEP, adicionando riscos de piora inflacionária global. Já em relação ao minério de ferro, após acumular fortes altas ao longo do ano, atingindo maior valor desde meados de abril, operou próximo à estabilidade diante de preocupações com setor imobiliário chinês.

No cenário doméstico, os ativos de risco tiveram certo descolamento dos índices no exterior, que tiveram perdas mais acentuadas. O Ibovespa fechou com leve alta no mês (+0,71%), encerrando aos 116.565 pontos e marcando queda no trimestre (-1,29%), mas ainda sustentando ganhos de 6,22% no ano. Por outro lado, diante do impacto das taxas de juros nos EUA, nos maiores níveis em 15 anos, o dólar encerrou o mês com alta de 1,55%, negociado a R\$ 5,03, reduzindo as perdas no ano para 4,76%.

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]	set/23	ago/23	jul/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.478.669	1.478.669	1.473.381	17.601.319	4.430.719
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(35.186)	-	-	(1.222.415)	(35.186)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.443.483	1.478.669	1.473.381	16.378.904	4.395.534
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	25.940	23.064	21.098	273.901	70.102
DESPESA OPERACIONAL	(69.237)	(64.165)	(111.947)	(998.881)	(245.348)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.973)	(37.739)	-	(57.877)	(56.713)
RESULTADO CAIXA	1.381.214	1.399.828	1.382.533	15.596.047	4.163.575
RESULTADO RETIDO	(46.101)	(64.715)	(47.419)	(242.245)	(158.235)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.353.803	4.005.340
RESULTADO POR COTA	1,49	1,51	1,49	16,82	4,49
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	16,56	4,32
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	96,7%	95,4%	96,6%	98,4%	96,2%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,37	203,30	203,21	203,37	203,37
COTA MERCADO ^[2]	171,42	178,65	178,49	171,42	171,42
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,50%	8,50%	8,50%	8,14%	8,50%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,08%	9,67%	9,68%	9,66%	10,08%

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.



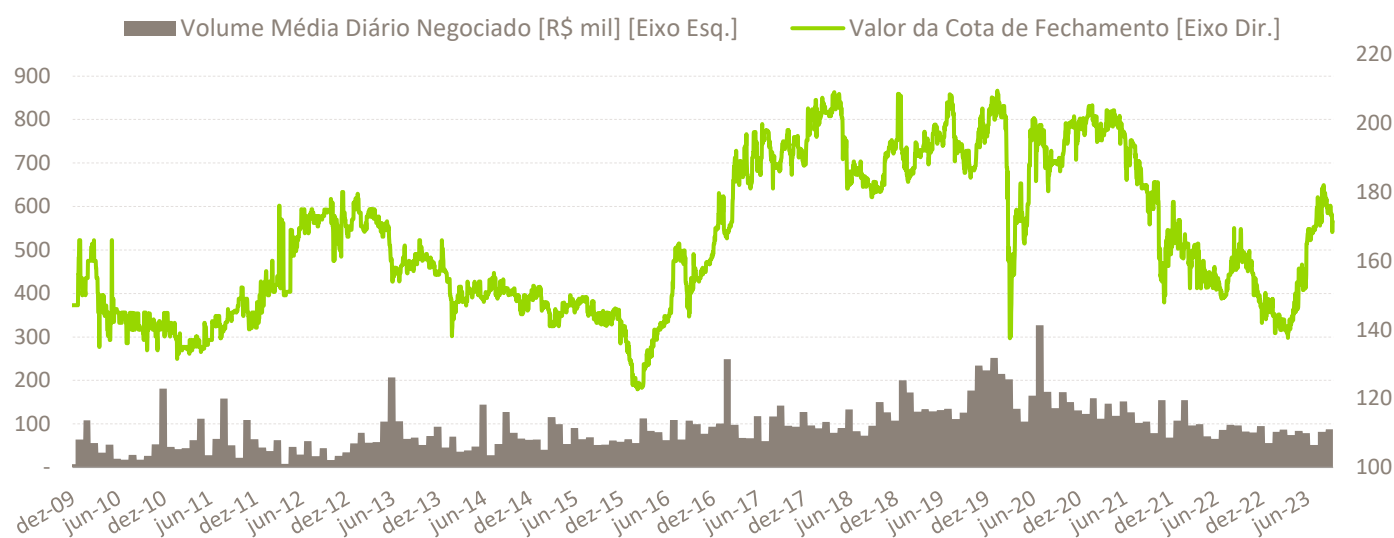
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	set/23	ago/23	jul/23	Acumulado ⁽¹⁾
Volume negociado no mês	1.752.040	1.875.641	1.081.616	305.011.705
Média de volume negociado diariamente	87.602	81.550	51.506	97.168
Número de Cotas Negociadas	10.111	10.734	6.390	1.796.563
Giro (% do total de cotas)	1,09%	1,16%	0,69%	193,77%

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

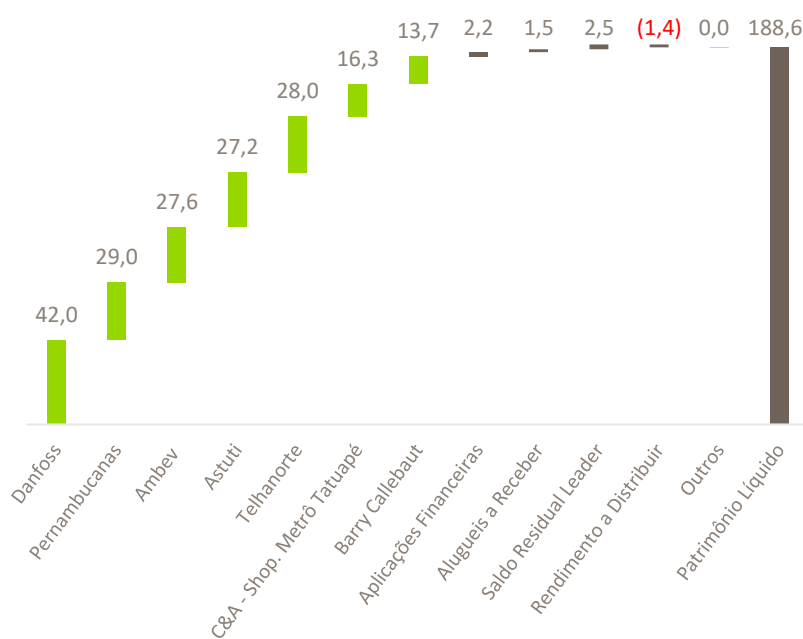


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

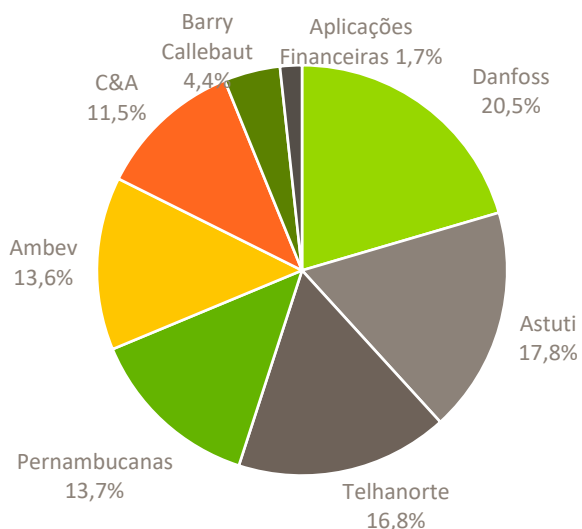
Carteira	29/set/23	% Ativos
Ativos	190.014.451	100,0%
Imóveis	183.791.378	96,7%
Danfoss	42.040.209	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,3%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.665.909	7,2%
Aplicações Financeiras	2.214.375	1,2%
Aluguéis a Receber	1.478.669	0,8%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	72.879	0,0%
Passivos	1.457.961	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.385.803	0,7%
Outros	72.157	0,0%
Patrimônio Líquido	188.556.490	99,2%



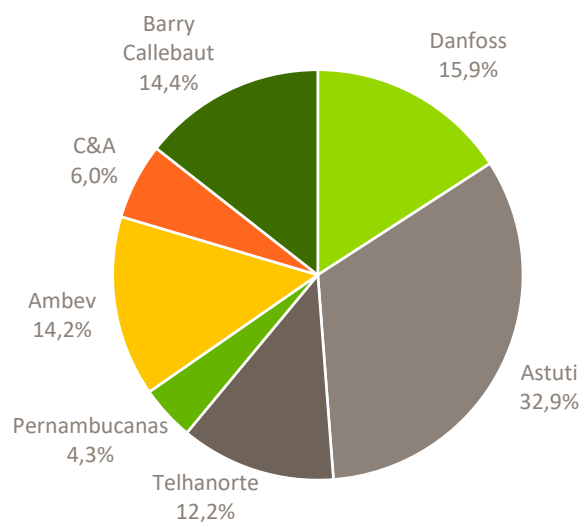
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

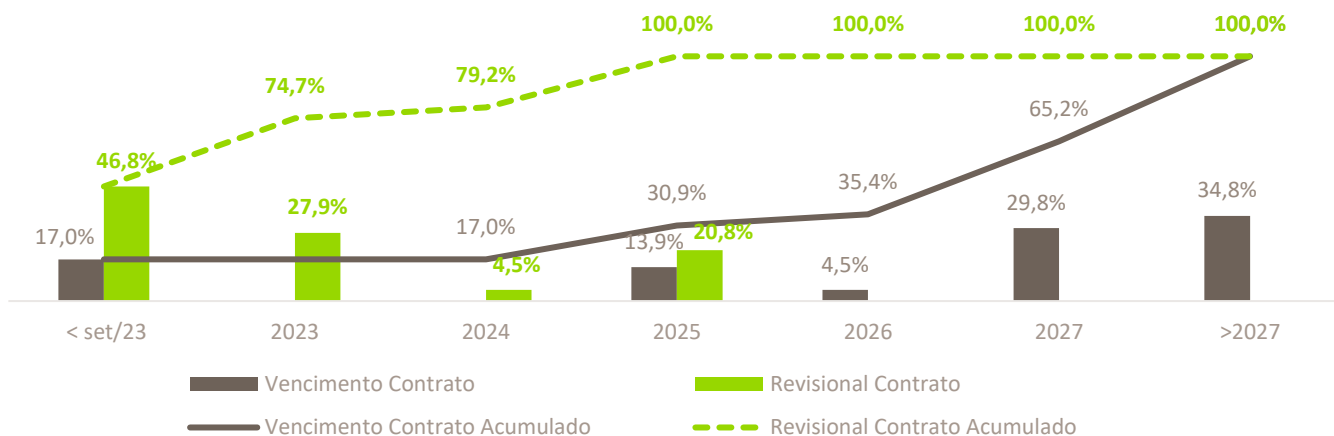


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

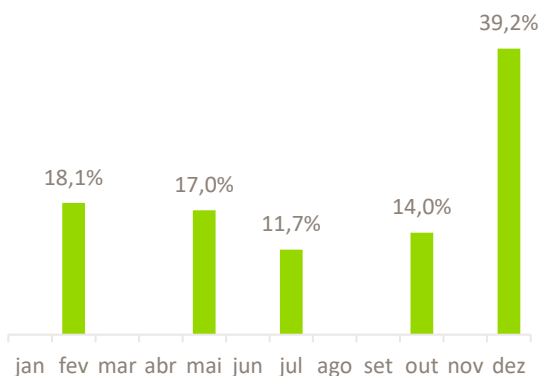


Características Contratos de Locação

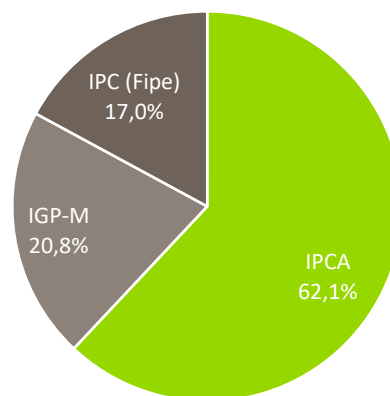
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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 [\[mapa\]](#)

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 [\[mapa\]](#)

Avaliação
R\$ 16.363 mil

Área Bruta Loc. ABL
4,1 mil m²

Vencimento contrato
ago/27 - típico



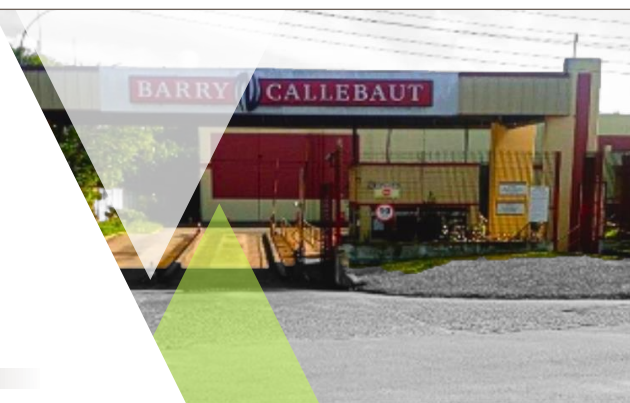
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

Localização
Ilhéus – BA [\[mapa\]](#)

Avaliação
R\$ 13.537 mil

Área Bruta Loc. ABL
9,8 mil m²

Vencimento contrato
nov/26 - típico



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 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.

