

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**OUTUBRO
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

O imóvel locado a Barry recebeu, ao final do mês, uma nova vistoria do Corpo de Bombeiros. Nessa, foram feitas outras solicitações pelo Corpo de Bombeiros, que serão devidamente direcionadas para a obtenção do AVCB.

Em relação às benfeitorias do imóvel locado à Danfoss, recebemos a aprovação dos projetos de esgoto junto à SABESP. Em paralelo, estamos verificando aprovações com a Prefeitura para as obras na área externa do imóvel.

Já em relação à renovação do contrato de locação com a Telhanorte, continuamos com as negociações junto a uma consultoria de primeira linha, visando a melhor solução e interesse dos investidores do Fundo.

E, por fim, continuamos monitorando os processos em andamento contra a *Leader*. Manteremos os cotistas e o mercado informados à cerca de atos ou fatos relevantes que venham a ocorrer.

Em relação à reajustes, teremos em Dezembro em 3 imóveis (Ambev, Barry e Danfoss), sendo os dois primeiros reajustados pelo IPCA e o terceiro pelo IGP-M.

Principais Indicadores do Mês

Em 16 de novembro 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 9,93%, com base no fechamento de out/23 (R\$ 173,98 por cota).

A cota negociada no mercado secundário apresentou uma variação de +1,49% ao longo do mês de outubro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,4 milhão, representando um giro de 0,88% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo encerrou o mês cotado a R\$ 161,3 milhões a mercado, que representa um deságio de 14,5% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.287/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,85 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de outubro foi marcado por novo avanço das *Treasuries* nos EUA, risco geopolítico em meio à guerra no Oriente Médio e preocupações com o cenário fiscal doméstico. Nos EUA, a perspectiva de manutenção do atual patamar de taxa de juros (no maior nível em 22 anos), diante do persistente nível de atividade econômica no país, pressionaram os títulos do Tesouro Americano ao longo do mês, chegando próximo ao patamar de 5% (T10Y). Assim, as principais bolsas nos EUA novamente encerraram o mês em queda (primeira sequência de 3 meses consecutivos de perdas desde março de 2020), apesar de ainda sustentarem alta no ano, em mês marcado pela volatilidade: iniciando em alta superior a 2% para o S&P 500 e encerrando com perdas de 2,20%. O mês de outubro também foi marcado pelo início da temporada de divulgação de resultados corporativos do 3T. Por fim, tivemos decisão por parte do BCE, mantendo a taxa de juros em 4% (nível de máxima histórica), enfatizando que a inflação ainda seguirá elevada por um período razoável de tempo, o que deverá implicar em níveis de juros nos atuais patamares.

No cenário doméstico, ruídos em torno do cenário fiscal ficaram no radar. Declarações do presidente de não cumprimento da meta fiscal de 2024 (déficit zero) trouxeram nova rodada de reprecificação dos ativos domésticos. Ademais, não tivemos sinalização de aceleração no ritmo de corte da taxa Selic por parte do Copom, permanecendo a perspectiva de manutenção dos cortes no nível de 50 bps por reunião, o que levaria a taxa para o patamar de 11,75% ao final do ano. As incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública para uma trajetória de equilíbrio acabaram tendo um peso adicional em meio às turbulências externas.

O IPCA de setembro apresentou alta de 0,26% (abaixo das estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 5,19%, patamar já acima tanto do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, quanto da margem de tolerância de 4,75%. Importante ressaltar que o índice de difusão, de 43%, é o menor desde julho de 2017. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,21% em outubro, acumulando alta de 5,05% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou leve melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 4,63% em 2023 (de 4,86% há

4 semanas e 4,65% há 1 semana), além de 3,90% (de 3,87%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic tiveram leves alterações nos próximos anos, mantidos os 11,75% ao final deste ano, porém aumentando para 9,25% em 2024 e 8,75% em 2025.

A forte alta dos *Treasuries* americanos e os temores com o cenário fiscal doméstico, diante dos debates em torno da meta de déficit fiscal zero para 2024, pressionaram a curva de juros real brasileira, que apresentou altas expressivas em todos os vértices, principalmente as NTNBS com vencimento ente 2025-2027, que subiram acima de 50 bps ao longo do mês. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam -0,31% e -0,66%, 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. Por sua vez, os dados de inflação vieram em linha com as estimativas, mas ainda em elevado patamar, reforçando dificuldade por parte dos dirigentes do FED de adotar um tom mais *dovish*. Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação persiste em níveis elevados, sendo que a meta do BCE de redução para nível de 2% (atualmente em 2,9%) ainda persiste, indicando que irá usar todos os recursos para alcançá-la. 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, o que pressiona a inflação de serviços na região e dificulta o trabalho dos Bancos Centrais.

Por outro lado, na China a inflação segue em patamar baixo e inferior às estimativas. Já os indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como os dados da balança comercial (ainda com exportação e importação em queda, porém em melhor patamar do que meses anteriores), vendas no varejo, produção industrial e PIB do 3º trimestre. Os temores em torno da crise do setor imobiliário chinês continuam a preocupar os investidores, diante de eventos de inadimplência nas duas principais construtoras do país (Evergrande e Country Garden Holdings). Em relação às *commodities*, o petróleo teve mês de forte volatilidade diante do conflito no Oriente Médio, porém encerrando em forte queda (WTI com perdas superiores a 10%), em meio a preocupações econômicas globais, em especial de desaceleração da demanda. Já o minério de ferro finalizou o mês com alta de 2,8%, em linha com a renovação do otimismo com os indicadores de atividade da China.

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]	out/23	set/23	ago/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.478.677	1.478.669	1.478.669	16.225.577	5.909.397
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	(35.186)	-	(781.516)	(35.186)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.478.677	1.443.483	1.478.669	15.444.061	5.874.211
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	20.165	25.940	23.064	253.219	90.267
DESPESA OPERACIONAL	(40.729)	(69.237)	(64.165)	(859.324)	(286.077)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(42.811)	(18.973)	(37.739)	(100.688)	(99.524)
RESULTADO CAIXA	1.415.302	1.381.214	1.399.828	14.737.267	5.578.877
RESULTADO RETIDO	(80.189)	(46.101)	(64.715)	(551.688)	(238.424)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	14.185.579	5.340.453
RESULTADO POR COTA	1,53	1,49	1,51	15,90	6,02
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	15,30	5,76
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	94,3%	96,7%	95,4%	96,3%	95,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,48	203,37	203,30	203,37	203,37
COTA MERCADO ^[2]	173,98	171,42	178,65	173,98	173,98
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,49%	8,50%	8,50%	7,52%	8,49%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,93%	10,08%	9,67%	8,79%	9,93%

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	out/23	set/23	ago/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.404.238	1.752.040	1.875.641	306.415.943
Média de volume negociado diariamente	66.868	87.602	81.550	96.967
Número de Cotas Negociadas	8.186	10.111	10.734	1.804.749
Giro (% do total de cotas)	0,88%	1,09%	1,16%	194,65%

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

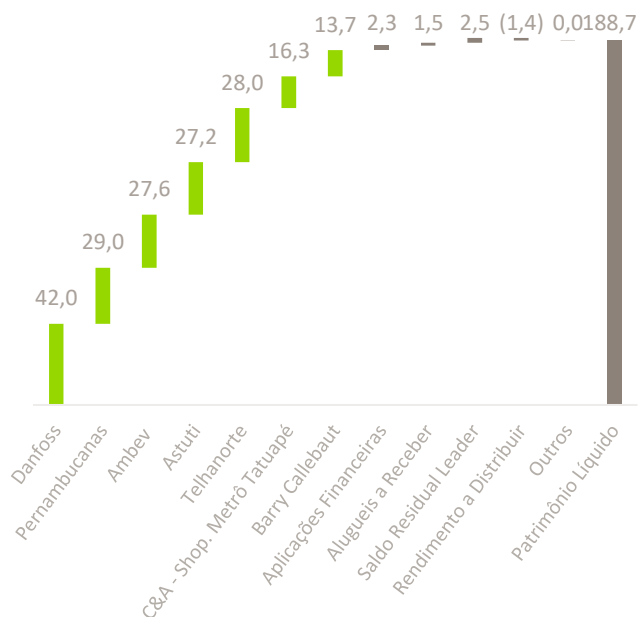


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

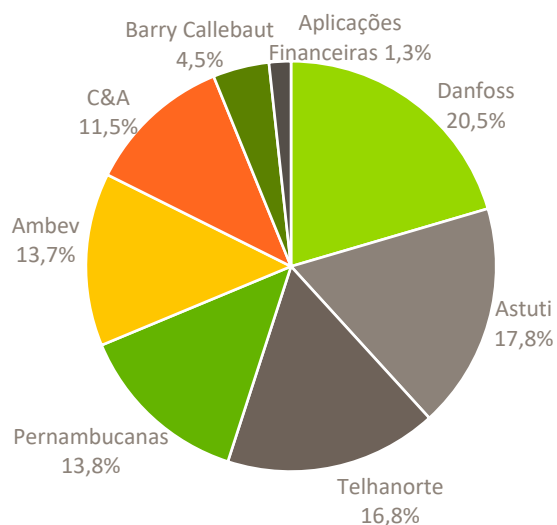
Carteira	31/out/23	% Ativos
Ativos	190.130.119	100,0%
Imóveis	183.791.378	96,7%
Danfoss	42.040.209	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.665.909	7,2%
Aplicações Financeiras	2.313.642	1,2%
Aluguéis a Receber	1.489.393	0,8%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	78.556	0,0%
Passivos	1.463.268	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.385.934	0,7%
Outros	77.334	0,0%
Patrimônio Líquido	188.666.851	99,2%



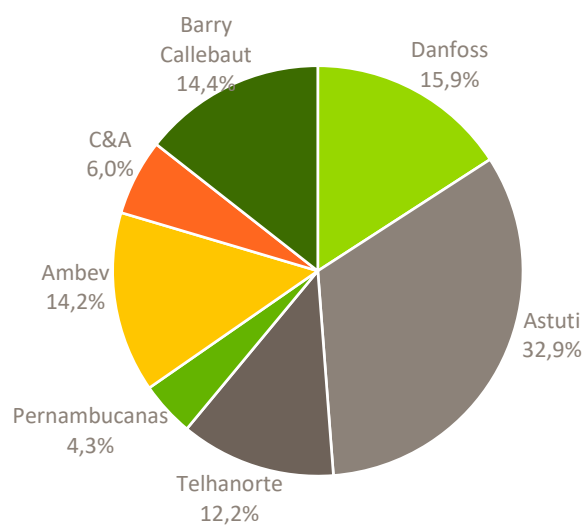
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

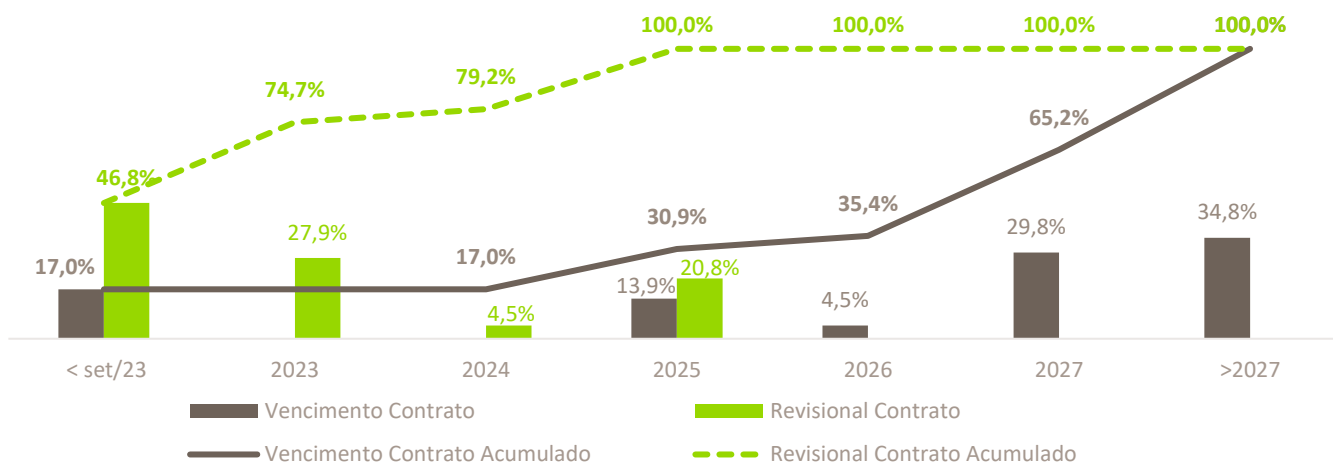


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

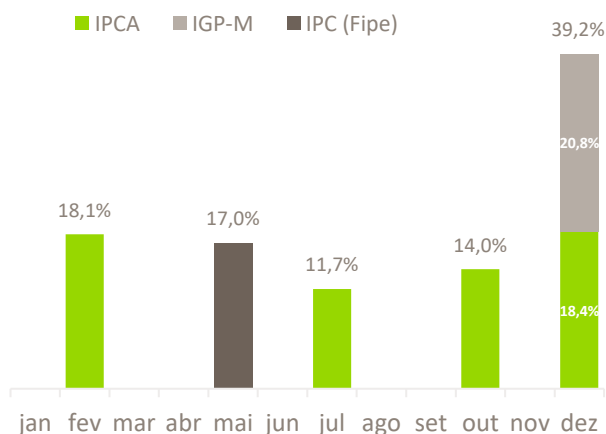


Características Contratos de Locação

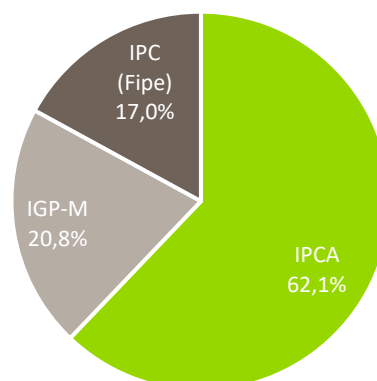
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

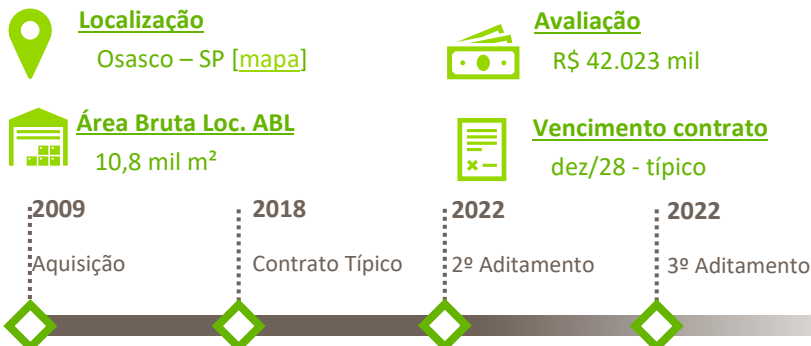


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

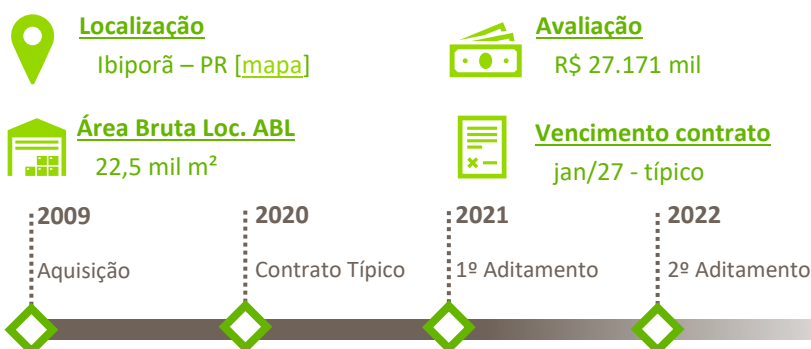


Portfólio

OSASCO - DANFOSS



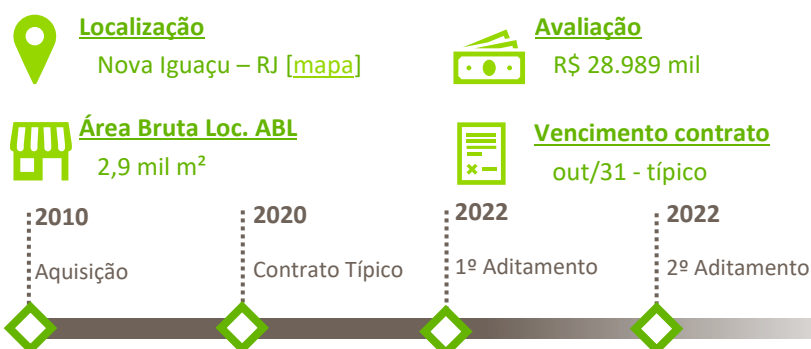
IBIPORÃ - ASTUTI



CONTAGEM – TELHA NORTE



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV

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

Avaliação
R\$ 27.586 mil

Área Bruta Loc. ABL
9,7 mil m²

Vencimento contrato
dez/25 - típico



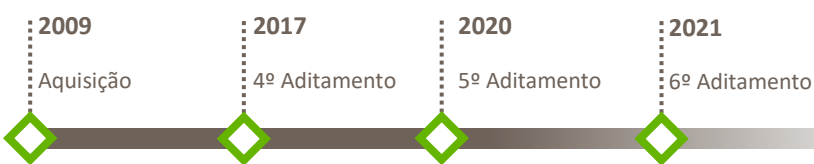
SHOPPING TATUAPÉ – C&A

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

Avaliação
R\$ 16.363 mil

Área Bruta Loc. ABL
4,1 mil m²

Vencimento contrato
ago/27 - típico



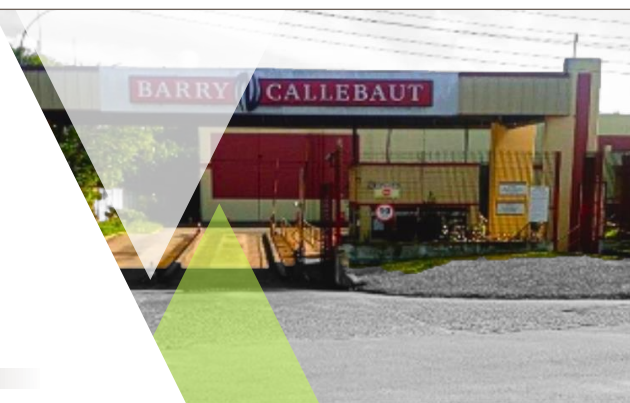
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

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.

