

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**NOVEMBRO
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\$ 18.956,32. 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 novembro, em relação às obras para obtenção de AVCB de Barry, foram realizadas prospecções para atender as exigências do Comunique-se do Corpo de Bombeiro após a vistoria realizada no final do mês de outubro.

Já em relação ao imóvel de Danfoss, o escopo das obras de benfeitoria na rede de esgoto depende da obtenção das devidas licenças com a prefeitura. Dessa forma, a fim de se obterem tais licenças, foram realizadas cotações de propostas para a aprovação dos projetos de esgoto na prefeitura.

Em relação à renovação do contrato de locação com a Telhanorte, continuamos 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 14 de dezembro 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 10,06%, com base no fechamento de nov/23 (R\$ 171,70 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -1,31% ao longo do mês de novembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,8 milhão, representando um giro de 1,14% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 159,2 milhões a mercado, que representa um deságio de 15,6% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.256/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,78 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de novembro foi marcado pela forte retomada do apetite ao risco e pelo forte fechamento dos juros globais. O gatilho foi resultado do esfriamento de indicadores econômicos nos EUA, com dados mais fracos do mercado de trabalho americano e revisões baixistas de inflação. Os sinais de desaceleração da economia nos EUA aumentaram a expectativa pelo fim do ciclo de aperto monetário pelo maior banco central do mundo – o FED – e pelo início dos cortes de juros, contribuindo para o alívio dos *Treasuries* (T10Y chegou a 4,3%, menor nível desde setembro/23) e catalizando uma forte reação nos ativos de risco ao redor do mundo. As principais bolsas nos EUA tiveram forte desempenho, encerrando o mês em forte alta (S&P 500 está a apenas 5% do pico histórico, subindo mais de 8% no mês, melhor retorno desde julho/22 e melhor novembro em mais de 40 anos) após 3 meses consecutivos de perdas. Os investidores continuaram monitorando os riscos geopolíticos dos conflitos no Oriente Médio e na Ucrânia, assim como os impactos nos preços das *commodities*, principalmente o petróleo. Por fim, na Zona do Euro também tivemos notícias positivas, como desaceleração de indicadores de inflação na região, abaixo do esperado pelo mercado.

No cenário doméstico, a melhora do humor internacional teve forte repercussão, com entrada de capital estrangeiro após 3 meses seguidos de saída do fluxo. A curva de juros doméstica acompanhou o movimento visto nos EUA e registrou queda em todos os vértices. No início do mês tivemos manutenção no ritmo de corte da taxa Selic por parte do Copom, no nível de 50 bps por reunião, precificando os 11,75% da taxa ao final deste ano. Por sua vez, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública para uma trajetória de equilíbrio fiscal acabou ficando em segundo plano, com apresentação da LDO de 2024 com déficit zero, porém com grande dificuldade de execução.

O IPCA de outubro apresentou alta de 0,24% (abaixo das estimativas) e no acumulado de 12 meses ficou em 4,82%, patamar ainda acima tanto do centro da meta do BC de 3,25% para 2023, quanto da margem de tolerância de 4,75%. Por outro lado, o índice de difusão, subiu de 43% para 53%. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,33% em novembro, acumulando alta de 4,84% 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 4,53% em 2023 (de 4,63% há 4 semanas e

4,55% há 1 semana), além de 3,91% (de 3,90%) e 3,50% para 2024 e 2025, respectivamente. As previsões da Selic se mantiveram inalteradas, sendo 11,75% ao final deste ano, assim como 9,25% para 2024 e 8,75% para 2025.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para o arrefecimento dos dados de inflação nos EUA, que também apresentaram outros indicadores de atividade econômica (PMI manufatura, vendas no varejo, ISM, balança comercial, produção industrial e *payroll*) em trajetória de queda, abaixo das expectativas. Isso tem sido interpretado no mercado como *goldilocks*, com crescimento econômico em franca desaceleração, mas não tão intensa a ponto de causar uma recessão, com impacto positivo na inflação, que tende a arrefecer aos níveis considerados ideais para que os membros do Fed possam vislumbrar uma perspectiva de início do relaxamento monetário. Na Europa, também tivemos dados de inflação em níveis abaixo do esperado pelo mercado, apesar de ainda acima da meta do BCE de 2% (atualmente em 2,4%), com economistas vislumbrando perspectiva de que BCE venha a promover cortes da taxa ainda em 2024 (algo impensável há alguns meses). Ainda como destaque, a taxa de desemprego apresentou leve alta (6,5%).

Na China, a inflação segue em patamar baixo e inferior às estimativas e os dados da balança comercial mostraram importação em alta, contrariando as expectativas e os dados anteriores. Já os indicadores de atividade vieram em sua maioria melhores do que o esperado, como vendas no varejo e produção industrial. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de queda, em torno de 5%, em meio a adiamentos de decisão em relação à cortes na produção por parte da OPEP+, assim como preocupações renovadas em torno da desaceleração da demanda. Já o minério de ferro finalizou novamente em alta (chegou a atingir maior patamar em mais de 17 meses ao longo do mês), decorrente da forte produção de aço e sinais positivos do setor imobiliário na China impulsionando o preço do ativo.

No cenário doméstico, os ativos de risco foram impulsionados pelo apetite ao risco do exterior, que tiveram retornos expressivo. O Ibovespa fechou em forte alta de 12,54% no mês, encerrando aos 127.331 pontos (maior patamar desde julho de 2021), ampliando os ganhos para 16,04% no ano. Ademais, tivemos também efeito positivo para o dólar, que encerrou o mês com queda de 2,49%, negociado a R\$ 4,91, recuando 6,87% no acumulado do ano.

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]	nov/23	out/23	set/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.489.393	1.478.677	1.478.669	17.714.969	7.398.790
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(23.926)	-	(35.186)	(805.442)	(59.112)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.465.466	1.478.677	1.443.483	16.909.527	7.339.678
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	13.901	20.165	25.940	267.120	104.168
DESPESA OPERACIONAL	(77.192)	(40.729)	(69.237)	(935.496)	(363.269)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(27.220)	(42.811)	(18.973)	(128.928)	(126.744)
RESULTADO CAIXA	1.374.956	1.415.302	1.381.214	16.112.223	6.953.833
RESULTADO RETIDO	(39.843)	(80.189)	(46.101)	(591.531)	(278.267)
DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.520.692	6.675.566
RESULTADO POR COTA	1,48	1,53	1,49	16,08	7,50
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	15,39	7,20
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	97,1%	94,3%	96,7%	95,7%	96,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,43	203,49	203,37	203,43	203,43
COTA MERCADO ^[2]	171,70	173,98	171,42	171,70	171,70
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,49%	8,49%	8,50%	7,57%	8,49%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,06%	9,93%	10,08%	8,96%	10,06%

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	nov/23	out/23	set/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.797.951	1.404.238	1.752.040	308.213.894
Média de volume negociado diariamente	89.898	66.868	87.602	96.923
Número de Cotas Negociadas	10.545	8.186	10.111	1.815.294
Giro (% do total de cotas)	1,14%	0,88%	1,09%	195,79%

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

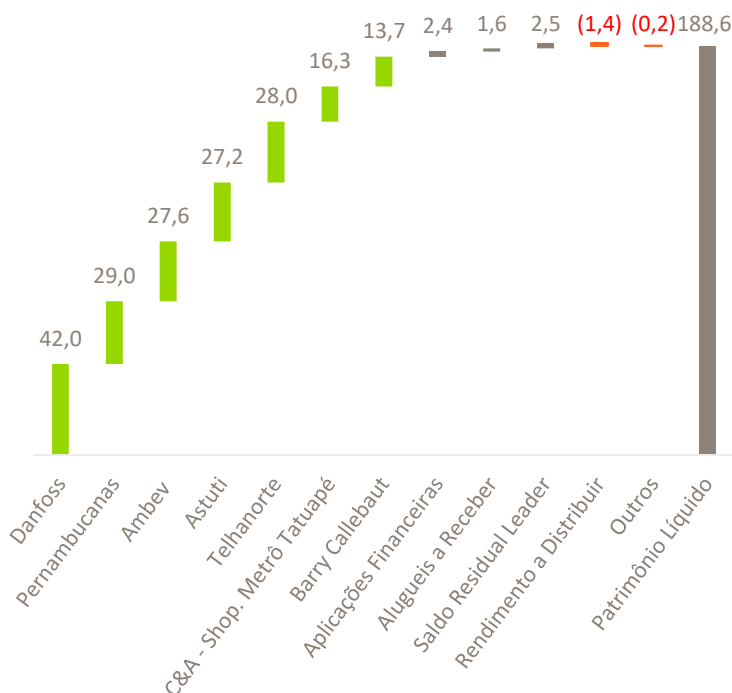


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

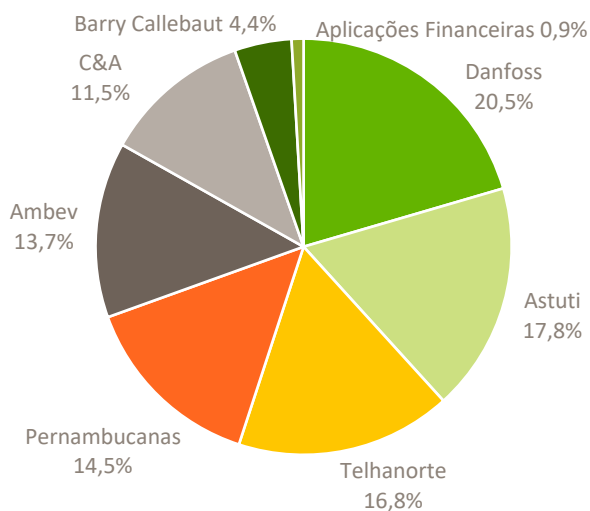
Carteira	30/nov/23	% Ativos
Ativos	190.204.213	100,0%
Imóveis	183.791.378	96,6%
Danfoss	42.040.209	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.665.909	7,2%
Aplicações Financeiras	2.374.442	1,2%
Aluguéis a Receber	1.555.564	0,8%
Saldo Residual Leader ^[1]	2.457.150	1,3%
Outros	25.679	0,0%
Passivos	1.590.623	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.386.142	0,7%
Outros	204.480	0,1%
Patrimônio Líquido	188.613.590	99,2%



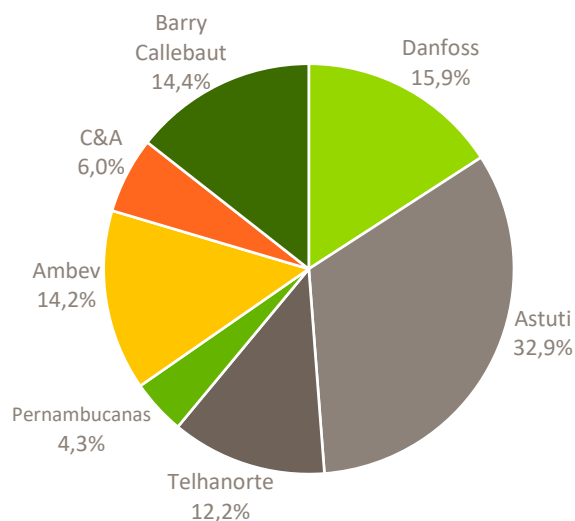
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

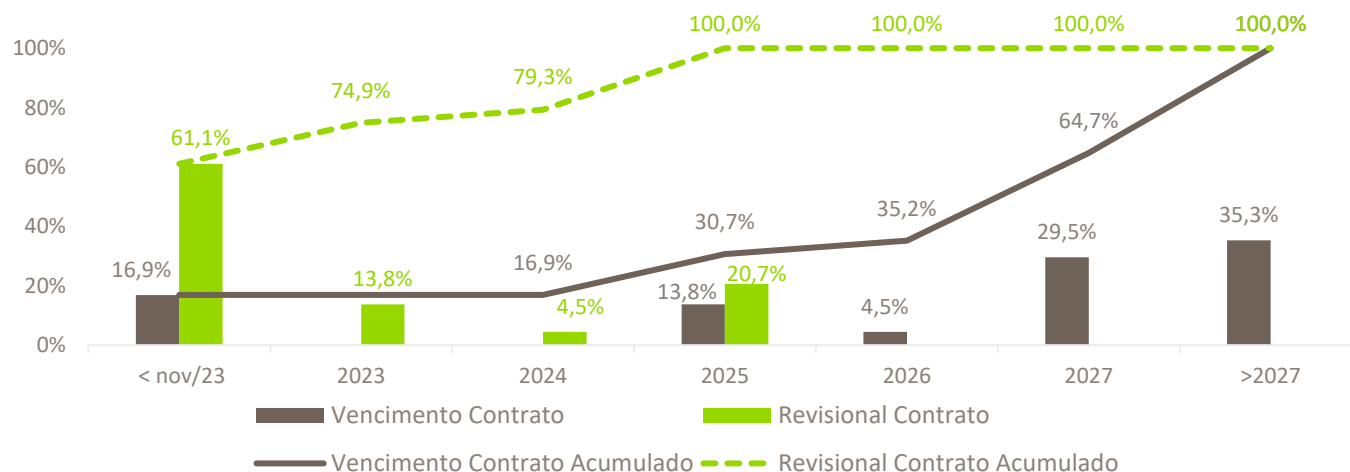


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

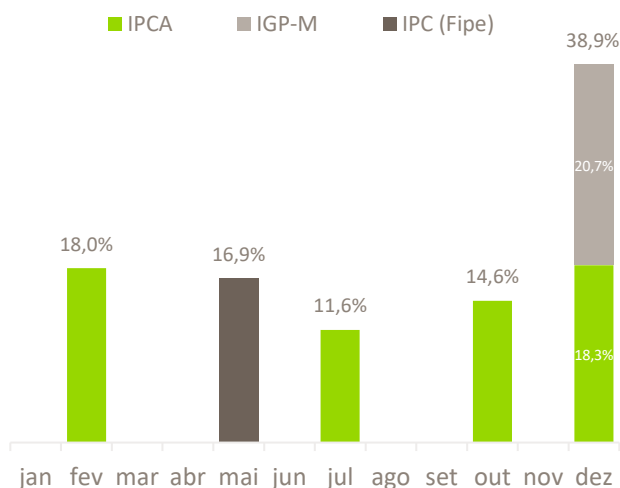


Características Contratos de Locação

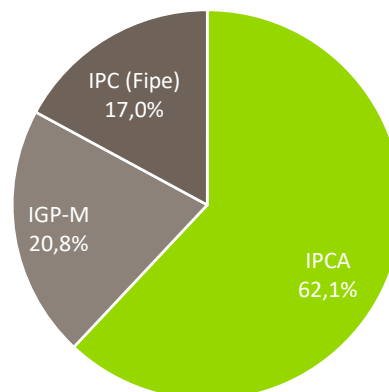
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



Portfólio

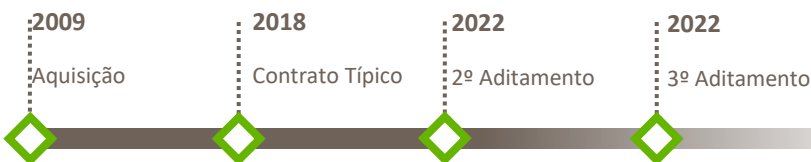
OSASCO - DANFOSS

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



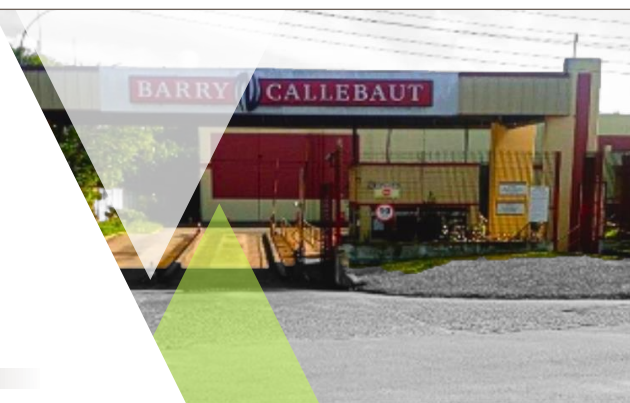
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

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 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.

