

CONSECT
-9.2904

ADIPISING
-8.3749

**FEVEREIRO
2024**



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 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 fevereiro, foi pago pela Danfoss a segunda parcela do aluguel retroativo referente a finalização dos escopos de obras finalizados. O incremento de aluguel retroativo será pago em mais uma parcela.

Em relação a obtenção do AVCB do imóvel de Barry, estamos acompanhando e pressionando o Corpo de Bombeiros para a realização da vistoria no imóvel.

A renovação do contrato da Telha Norte continua em andamento. Mantemos as negociações de forma a atender aos melhores interesses dos cotistas e do Fundo.

E, por fim, em relação aos processos em andamento contra a Leader, continuamos acompanhando os mesmos e, caso venha a surgir fatos relevantes, avisaremos o mercado de forma equânime.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de março 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 9,65%, com base no fechamento de fev/24 (R\$ 179,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +0,00% ao longo do mês de fevereiro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,5 milhão, representando um giro de 0,88% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 166,0 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\$ 1,15 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de fevereiro foi marcado por continuidade do *momentum* positivo para ativos de renda variável no exterior, mesmo diante de novas altas nos *treasuries yields* e dados de inflação ainda resilientes, assim como mercado de trabalho robusto, indicando adiamento do ciclo de flexibilização monetária pelo *Federal Reserve*. Tivemos um mês em que o destaque ficou por conta da temporada de divulgação de resultados corporativos vindo com fortes números (em especial empresas de tecnologia nos EUA), além da ata do FOMC da última decisão monetária. As principais bolsas nos EUA tiveram novo desempenho positivo, renovando recordes históricos de fechamento ao longo do mês, mesmo diante do menor ritmo de afrouxamento monetário confirmado pelo Fed em relação ao que era esperado anteriormente.

No cenário doméstico, observamos novo movimento de saída de capital, sendo que no acumulado do ano, o saldo ficou negativo em R\$ 17,4 bilhões. Outro movimento similar ao mês de janeiro foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal. O cenário macroeconômico, por sua vez, não tem sido promotor nem detrator de expectativas por parte dos agentes, que ficam à mercê da sinalização dos juros nos EUA, uma vez que o panorama traçado pelo Copom tem sido assertivo na comunicação e calibragem das expectativas. Por outro lado, o ambiente de incertezas em relação ao equacionamento da dívida pública ainda persiste, em especial as dúvidas para o alcance do déficit zero em 2024.

O IPCA de janeiro apresentou alta de 0,42% (pouco acima das estimativas) e em 12 meses ficou em 4,51%, no limite do teto das metas de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,78% em fevereiro, acumulando alta de 4,49% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou nova ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,76% (de 3,81% há 4 semanas), leve alta para 3,51% para 2025 (de 3,50% há 4 semanas) e manutenção 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.

Em linha com a alta dos *Treasuries*, diante de dados do mercado de trabalho norte-americano ainda robustos e inflação ainda resiliente, a curva de juros real registrou abertura em todos os vértices ao longo do mês de fevereiro. Os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, 0,59% e 0,55%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* bem acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado e reduzindo expectativas por parte de economistas de ciclo acelerado de cortes de juros. Reforçando essa leitura, tivemos dados como gastos e rendas pessoais com nova aceleração em relação à leitura anterior, mas por outro lado, produção industrial e vendas no varejo tiveram desaceleração. O ponto importante ficou para a ata da reunião do FOMC, que definiu a manutenção da taxa de juros no atual patamar, com confirmação de que os dirigentes ainda não vem sinalizações para o início do ciclo de flexibilização monetária na próxima reunião. Na Europa, tivemos dados de inflação em linha com o esperado pelo mercado e estável em relação à leitura anterior, suscitando dúvidas em relação às expectativas de que BCE venha a promover cortes da taxa de juros ainda em 2024.

Na China, indicadores de inflação abaixo do esperado e a nova velha preocupação com o setor imobiliário foram os destaques em mês de menor indicadores em virtude do feriado de Ano-Novo. Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês de alta em fevereiro, com alta de 2,04%, em virtude de rumores de continuidade dos cortes de produção pela Opep+, conflitos no Oriente Médio (ataques à embarcações no Mar Vermelho) e provável extensão de sanções ao petróleo da Rússia. Já o minério de ferro teve forte tombo de 11,2%, a US\$ 117,10/ton, 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 apresentaram um desempenho mais tímido no comparativo, não acompanhando de forma integral o otimismo observado nos mercados acionários, especialmente em NY marcado pelos recordes históricos consecutivos. O Ibovespa fechou em leve alta de 0,99% no mês, encerrando aos 129.020 pontos. Embora em menor magnitude, novamente tivemos um movimento negativo para o real, sendo que o dólar encerrou o mês com alta de 0,71%, negociado a R\$ 4,97.

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]	fev/24	jan/24	dez/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.537.567	1.528.005	1.489.393	17.871.323	3.065.572
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(29.467)	(31.813)	(40.198)	(674.752)	(61.279)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.508.100	1.496.193	1.449.195	17.196.571	3.004.293
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	30.637	28.668	18.683	268.708	59.305
DESPESA OPERACIONAL	(77.379)	(55.072)	(78.418)	(964.107)	(132.452)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.903)	(18.870)	(18.911)	(184.591)	(37.772)
RESULTADO CAIXA	1.442.456	1.450.919	1.370.549	16.316.581	2.893.375
RESULTADO RETIDO	(107.343)	(115.805)	(35.436)	(545.555)	(223.148)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.771.026	2.670.227
RESULTADO POR COTA	1,56	1,56	1,48	17,60	3,12
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	17,01	2,88
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	92,6%	92,0%	97,4%	96,7%	92,3%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,82	203,67	203,51	203,82	203,82
COTA MERCADO ^[2]	179,00	179,00	174,20	179,00	179,00
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,48%	8,48%	8,49%	8,35%	8,48%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,65%	9,65%	9,92%	9,50%	9,65%

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.



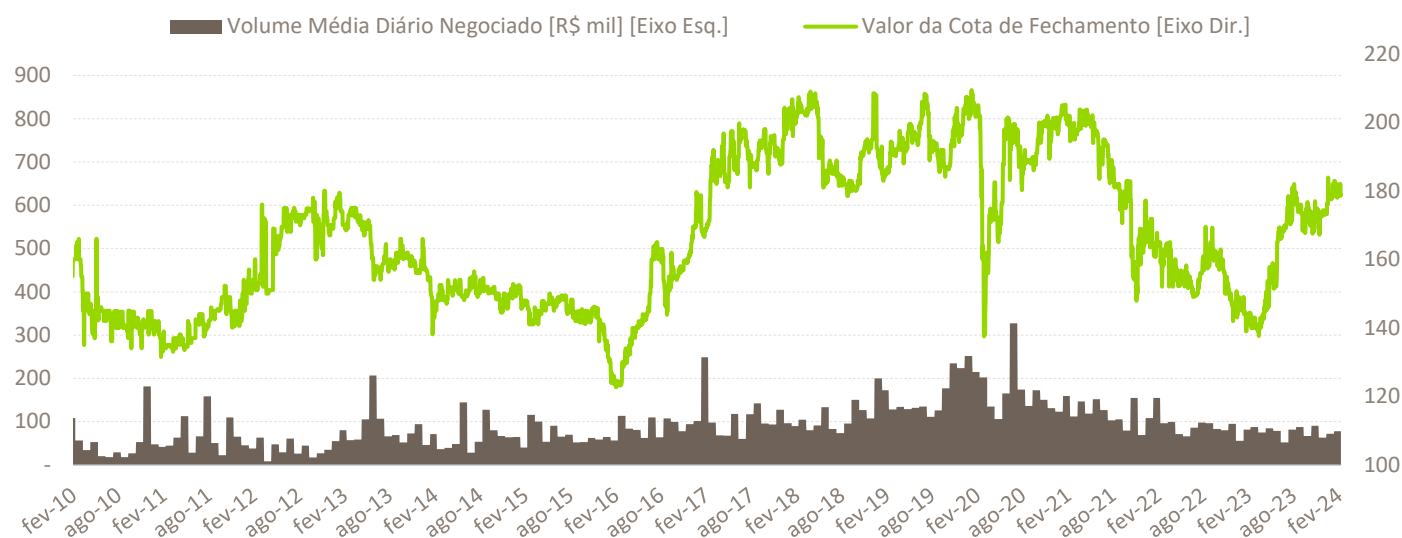
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	fev/24	jan/24	dez/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.472.090	1.577.435	1.200.663	312.464.082
Média de volume negociado diariamente	77.478	71.702	63.193	96.440
Número de Cotas Negociadas	8.198	8.857	6.971	1.839.320
Giro [% do total de cotas]	0,88%	0,96%	0,75%	198,38%

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

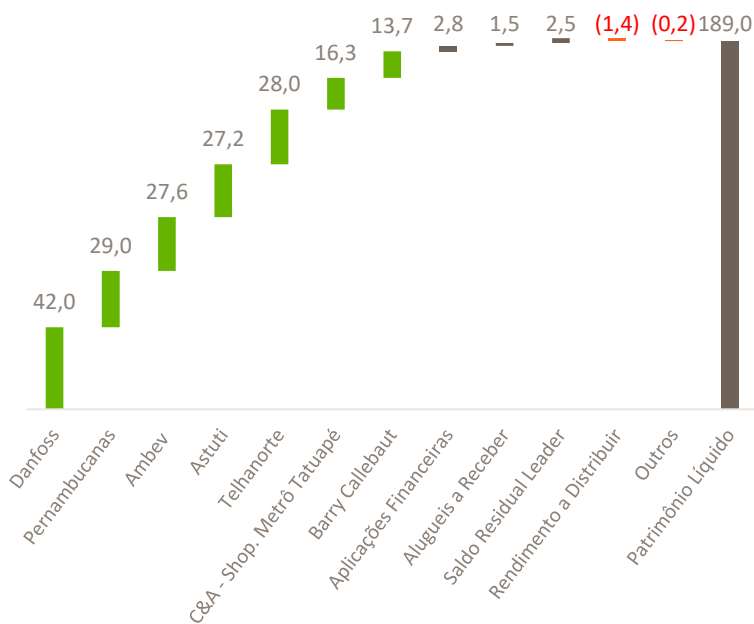


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

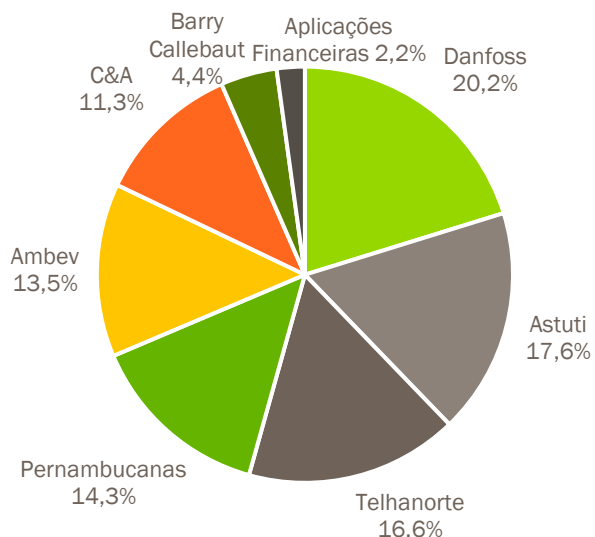
Carteira	29/fev/24	% Ativos
Ativos	190.575.411	100,0%
Imóveis	183.803.692	96,4%
Danfoss	42.040.209	22,1%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.678.222	7,2%
Aplicações Financeiras	2.750.703	1,4%
Aluguéis a Receber	1.549.619	0,8%
Saldo Residual Leader ^[1]	2.457.150	1,3%
Outros	14.247	0,0%
Passivos	1.600.998	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.389.657	0,7%
Outros	211.341	0,1%
Patrimônio Líquido	188.974.413	99,2%



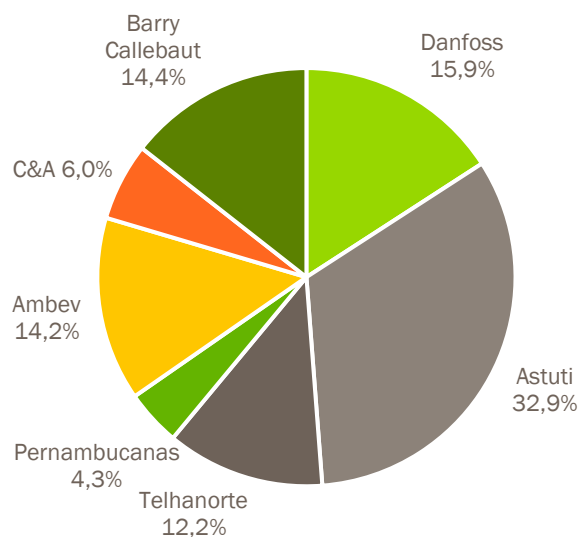
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

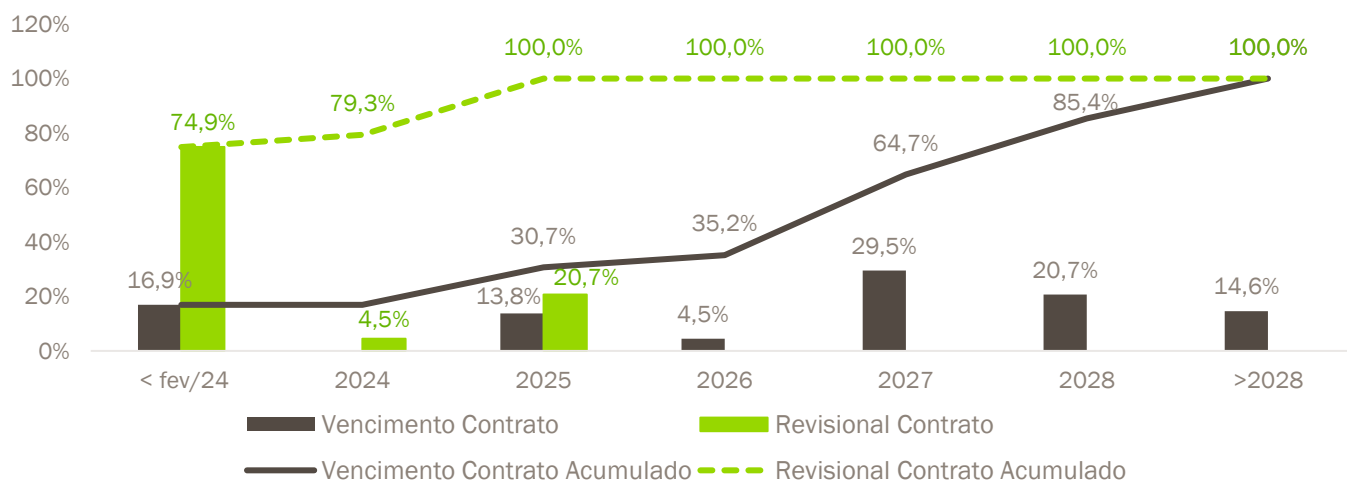


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

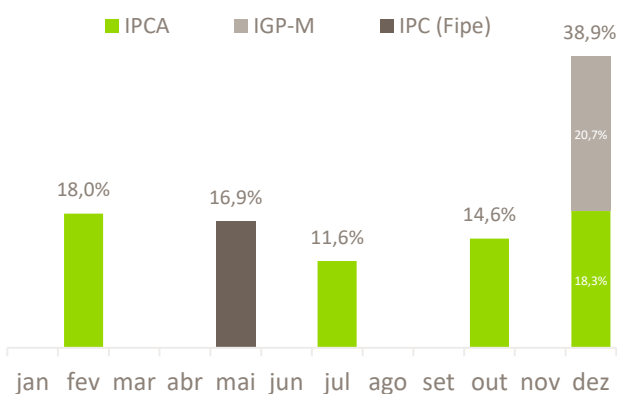


Características Contratos de Locação

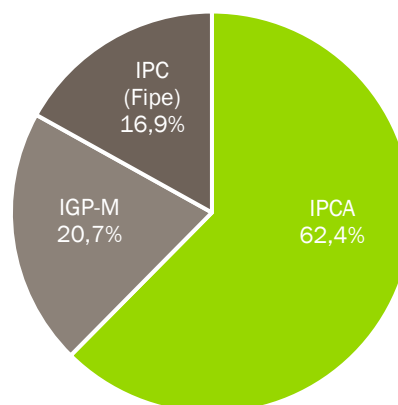
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



Portfólio

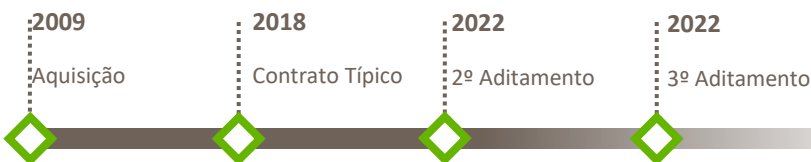
OSASCO - DANFOSS

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.

