

**ABRIL
2024**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR
FII RB CAPITAL RENDA I
FIIP11B**



RB CAPITAL
Asset Management

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 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

No mês de abril, após vistoria do Corpo de Bombeiros no imóvel locado à Barry, acompanhada pela equipe de *Property Management* da RB, obtivemos o AVCB do imóvel e, dessa forma, ocorrerá o acréscimo de aluguel a partir da competência abril/24.

Em relação às obras de esgoto do imóvel locado a Danfoss, prosseguimos com as obras da rede interna, a qual se encontram cerca de 80% finalizadas. Já em relação aos itens da área externa, trabalhamos ao longo do mês nas aprovações para prosseguirmos com as obras.

Em relação a renovação de Telhanorte, continuamos as negociações da renovação do contrato de locação junto a uma consultoria imobiliária de primeira linha, de forma a atender os melhores interesses do Fundo.

E, por fim, em relação aos processos judiciais da Leader, estamos acompanhando os mesmos com a parceria de assessores jurídicos, de forma que, comunicaremos o mercado caso surjam quaisquer fatos relevantes do assunto.

Principais Indicadores do Mês

Em 14 de maio 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 9,41%, com base no fechamento de abr/24 (R\$ 183,65 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +0,61% ao longo do mês de abril. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,6 milhão, representando um giro de 0,97% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a R\$ 170,3 milhões a mercado, que representa um deságio de 10,0% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.409/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,46 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de abril pode ser traduzido pela preocupação com o *higher for longer*, uma forte e importante mudança na narrativa das expectativas, diferentemente do *soft landing* anteriormente esperado pelo mercado, com perspectiva de que as taxas de juros principalmente nos EUA permaneçam em um cenário de juros altos por mais tempo. Três principais eventos foram os responsáveis pela mudança na leitura do cenário, com relatório de emprego apresentando mais empregos gerados, assim como inflação acima das expectativas nos primeiros três meses do ano, e PIB do 1º trimestre aquém do previsto. Conforme mencionado no mês anterior, o paradoxo que vinha sendo observado em março, agora se traduziu em uma visão mais assertiva do panorama geral, com forte correção, sendo que taxa das *Treasuries* saíram do patamar de 4,20% para próximo aos 4,80% ao longo do mês, encerrando aos 4,685% (*yield*). Com isso, as principais bolsas nos EUA tiveram o pior mês desde setembro de 2023, em quedas superiores a 4% para os índices S&P 500 e Nasdaq, já o Dow Jones teve um mês pior, com queda de 5% em abril, pior desempenho desde setembro de 2022.

No cenário doméstico, houve continuidade do movimento de saída de capital, com saldo negativo acumulado superando os R\$ 34 bilhões neste ano, revertendo boa parte do forte ingresso de capital observado no 4º trimestre de 2023. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente do risco fiscal e adição de prêmios de longo prazo dos EUA. O cenário macroeconômico continua à sombra da sinalização dos juros nos EUA, sendo que tivemos de destaques positivos novamente as vendas no varejo e CAGED acima das expectativas. Por outro lado, nova velha preocupação retorna, com quadro de ambiente de incertezas em relação ao atingimento do déficit zero em 2024 e 2025, especialmente diante de sinalização de piora da avaliação do governo.

O IPCA de março apresentou alta de 0,16% (abaixo das estimativas e forte desaceleração em relação à leitura anterior de 0,83%) e em 12 meses ficou em 3,93%, valor mais próximo à meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,21% em abril, acumulando alta de 3,77% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou ligeira melhora nas expectativas de inflação curta: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,73% (de 3,75% há 4 semanas), e piora para 2025 (de 3,51% para 3,60%) e manutenção no patamar de 3,50% para 2026. Por

sua vez, tivemos como destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 9,00% para 9,50% no final de 2024 e saindo de 8,50% para 9,00% ao final de 2025, também ajustando de 8,50% para 8,63% para 2026.

A curva de juros real apresentou forte novamente apresentou abertura em todos os vértices, chegando a abrir acima de 50 bps nas NTN-Bs com vencimento entre 2026 e 2029, nos vencimentos mais longos, com os investidores de olho na trajetória dos juros nos EUA e no cenário fiscal doméstico diante da expectativa de juros altos por mais tempo nos EUA e do risco fiscal doméstico. Assim, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam, respectivamente, -0,2077% e -10,0861%.

No cenário internacional, o principal destaque ficou para indicadores econômicos nos EUA, como *payroll* acima das estimativas, reforçando mercado de trabalho robusto e apertado, indicadores inflacionários ligeiramente acima do esperado, e em níveis elevados, assim como primeira leitura do PIB bem abaixo do esperado (1,6% vs 2,5%) e em desaceleração. Ademais, tivemos dados como ISM, pedidos de fábrica e vendas no varejo acima das expectativas, reforçando preocupação de robustez da economia diante de quadro inflacionário persistente. A grande dúvida que fica para o restante do ano é em relação à política monetária, que apesar de amplamente esperado pela definição da manutenção da taxa de juros no atual patamar na próxima reunião, qual será o *timing* para este início do ciclo de flexibilização monetária. Na Europa, tivemos dados de inflação em linha com esperado e em sua maioria indicadores econômicos abaixo das expectativas, com isso, o mercado tem percepção de que o BCE promova cortes da taxa de juros este ano, e em ritmo mais acelerado do que o Fed.

Na China, tivemos um mês de dados apresentados de forma negativa, com a balança comercial abaixo das expectativas (tanto nas importações quanto nas exportações), assim como inflação em nível baixo e abaixo do esperado, mesma sinalização para vendas no varejo. Em relação às *commodities*, o petróleo apresentou uma leve queda em abril, com baixa de 0,77% do Brent, diante de perspectiva de cessar-fogo na Faixa de Gaza. Já o minério de ferro apresentou recuperação ao longo do mês, negociado a US\$ 120,70/ton, após atingirem em março o menor nível em 11 meses.

No cenário doméstico, os ativos acompanharam ao clima de aversão ao risco nos mercados globais, em linha com o forte movimento das *Treasuries* e índice dólar (DXY), assim como questionamento do risco fiscal novamente latente no ambiente local. O Ibovespa fechou em queda de 1,70% no mês (3ª queda neste ano), encerrando aos 125.924 pontos, acumulando perdas de 6,16% no ano em 2024. Já o dólar encerrou o mês com nova alta de 3,53%, negociado a R\$ 5,19, na maior alta mensal desde agosto de 2023, sendo que em 2024 a alta acumulada já é de 6,98%.

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]	abr/24	mar/24	fev/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.523.859	1.549.619	1.537.567	17.963.072	6.139.050
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(57.012)	(61.272)	(29.467)	(712.217)	(179.563)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.466.847	1.488.347	1.508.100	17.250.855	5.959.486
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	21.863	7.236	30.637	256.918	88.405
DESPESA OPERACIONAL	(63.948)	(75.826)	(77.379)	(958.452)	(272.226)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.870)	(18.903)	(221.166)	(75.512)
RESULTADO CAIXA	1.405.892	1.400.887	1.442.456	16.328.154	5.700.154
RESULTADO RETIDO	(70.779)	(65.774)	(107.343)	(390.239)	(359.701)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	15.937.915	5.340.453
RESULTADO POR COTA	1,52	1,51	1,56	17,61	6,15
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	17,19	5,76
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	95,0%	95,3%	92,6%	97,6%	93,7%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	204,11	203,91	203,82	204,11	204,11
COTA MERCADO ^[2]	183,65	182,54	179,00	183,65	183,65
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,47%	8,47%	8,48%	8,42%	8,47%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	9,41%	9,47%	9,65%	9,36%	9,41%

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.



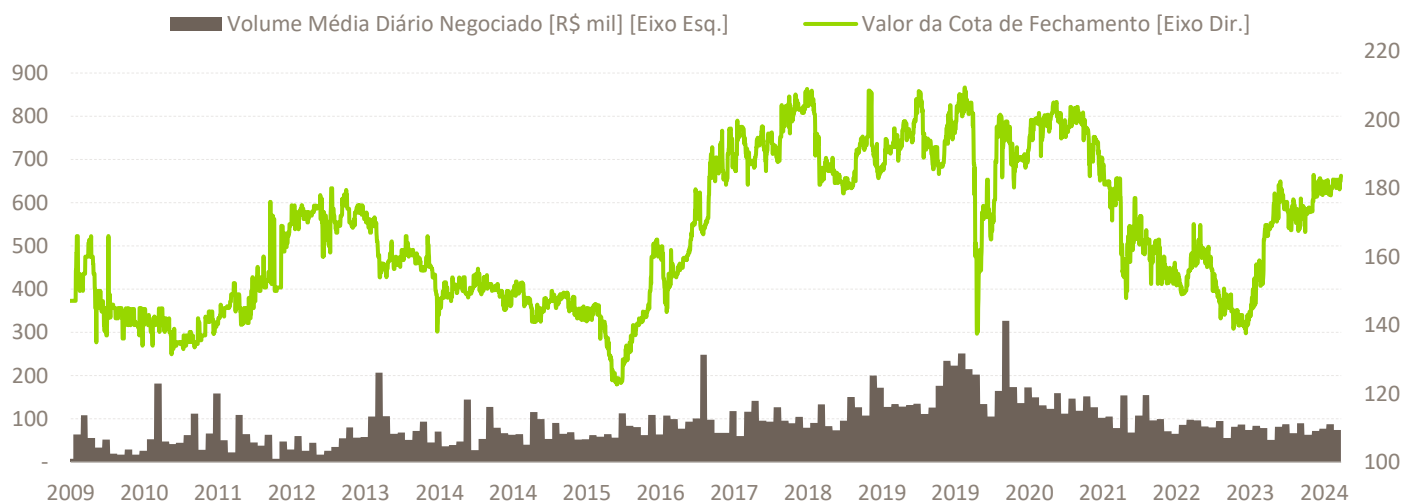
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	abr/24	mar/24	fev/24	Acumulado [1]
Volume negociado no mês	1.627.060	1.758.235	1.472.090	315.849.377
Média de volume negociado diariamente	73.957	87.912	77.478	96.237
Número de Cotas Negociadas	8.966	9.786	8.198	1.858.072
Giro (% do total de cotas)	0,97%	1,06%	0,88%	200,40%

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

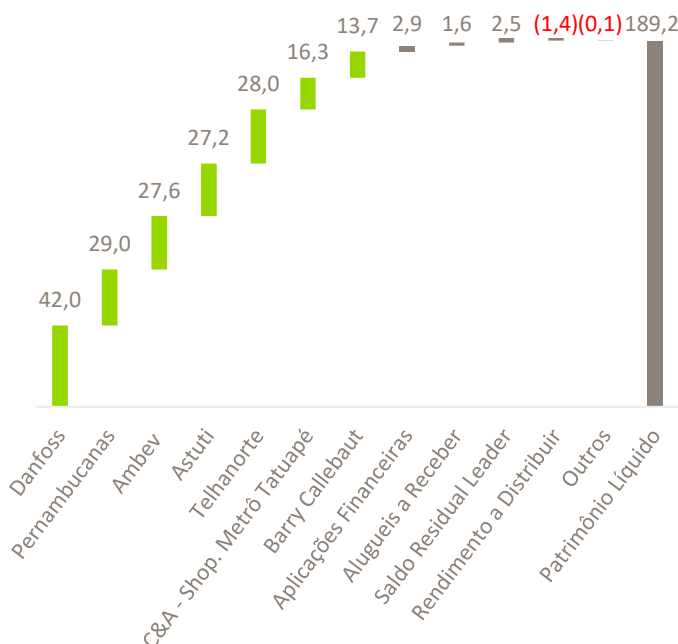


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

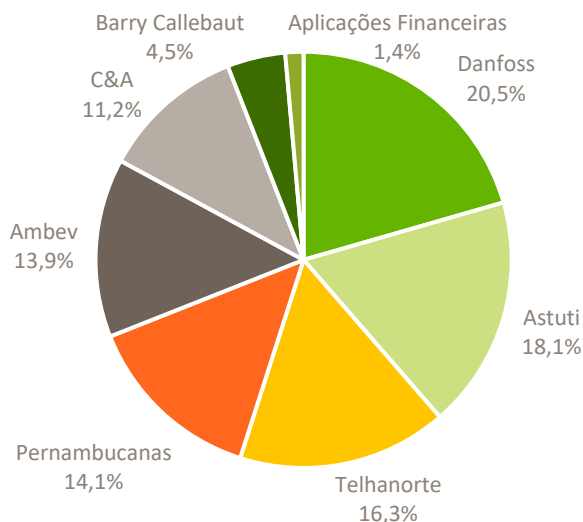
Carteira	30/abr/24	% Ativos
Ativos	190.834.198	100,0%
Imóveis	183.803.692	96,3%
Danfoss	42.040.209	22,0%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,2%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.678.222	7,2%
Aplicações Financeiras	2.865.374	1,5%
Aluguéis a Receber	1.633.635	0,9%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	74.346	0,0%
Passivos	1.592.413	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.387.604	0,7%
Outros	204.809	0,1%
Patrimônio Líquido	189.241.785	99,2%



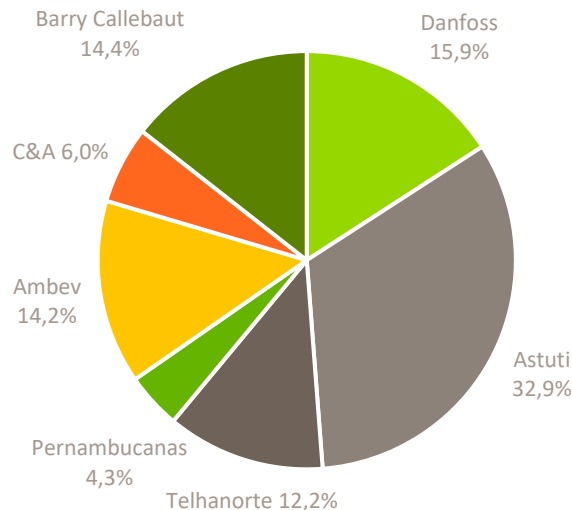
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

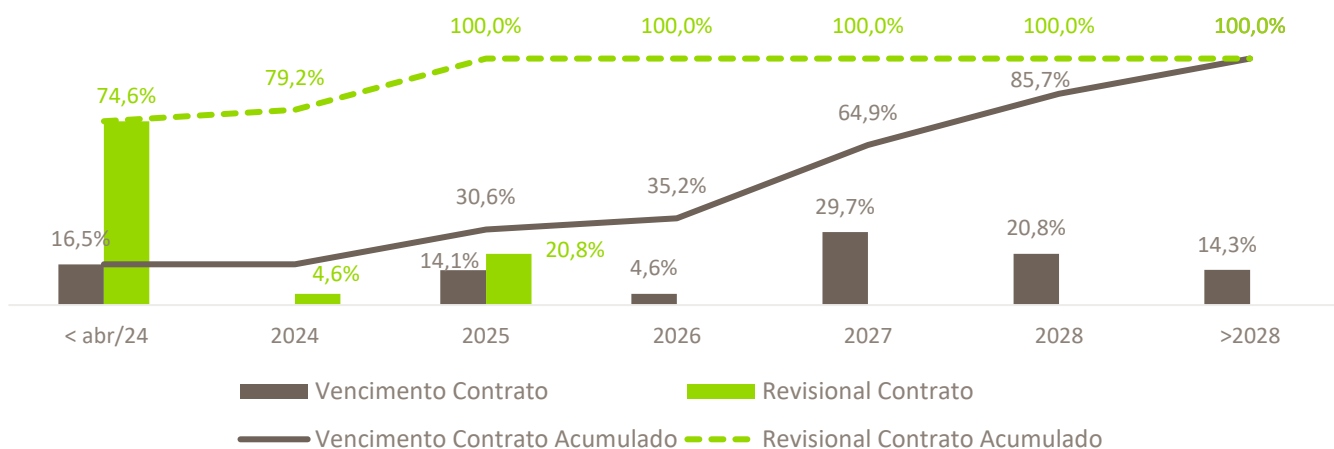


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

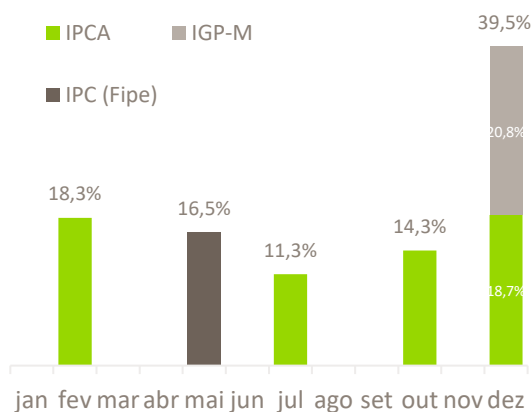


Características Contratos de Locação

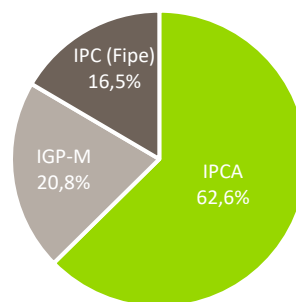
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



Portfólio

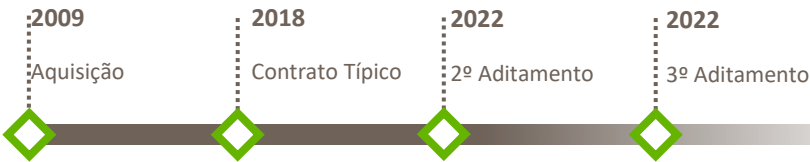
OSASCO - DANFOSS

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



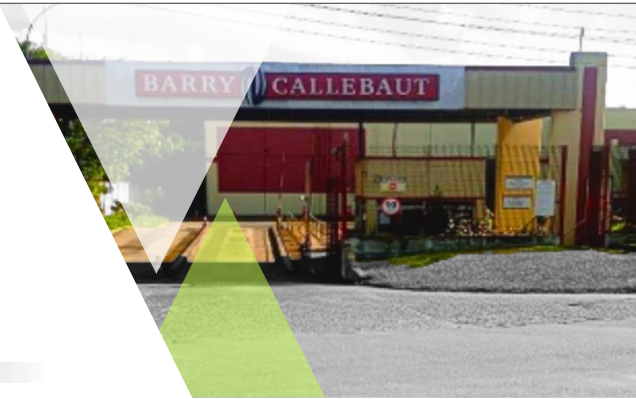
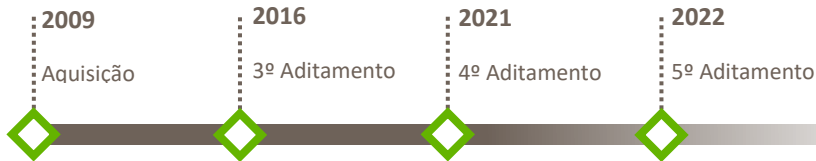
ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

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.

