

**MAIO
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	BRABESCO
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
Objetivo do Fundo	Investimento em imóveis não residências em todo território nacional para geração de renda por meio de modalidades típicas e atípicas.
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 maio, em relação às obras de Danfoss, foi finalizada a intervenção da rede interna de esgoto. Sobre a ligação à rede de esgoto externa ao imóvel, continuamos na obtenção de licenças junto à concessionária para iniciarem as intervenções.

Em relação à renovação do contrato de Telhanorte, seguem tratativas comerciais de forma a equacionar os interesses de todas as partes envolvidas. Contamos com a parceria com uma empresa de primeira linha na negociação de forma a atender aos melhores interesses do Fundo.

E, por fim, 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 13 de junho 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 9,24%, com base no fechamento de mai/24 (R\$ 187,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +1,82% ao longo do mês de maio. 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 173,4 milhões a mercado, que representa um deságio de 8,4% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.454/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,53 milhão de caixa líquido frente suas obrigações

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de maio, diferentemente do mês anterior, foi marcado por elevada volatilidade. A preocupação do mercado com o cenário de juros altos por mais tempo permaneceu e foi reforçada pela decisão do FOMC de manutenção da taxa na última reunião, acompanhada por um tom mais *hawkish* do que o esperado, tanto por parte de Powell, quanto pela ata. Porém, indicadores financeiros divulgados ao longo do mês trouxeram alívio e sinalizações de que o ciclo de afrouxamento monetário no 2º semestre está no radar, com expectativas de início para as reuniões de setembro (apostas ainda minoritárias) ou de novembro. Diante deste quadro e da continuidade da divulgação de resultados corporativos, as principais bolsas nos EUA tiveram mês de forte recuperação, com altas superiores a 4% para os índices S&P 500 e Nasdaq (melhores performances no mês de maio desde 2005), já o Dow Jones teve um alta mais moderada, de 2,3%.

No cenário doméstico, novamente tivemos mês de saída de capital (quinto mês consecutivo de saída líquida, igualando a maior sequência de saques mensais desde 2021), com saldo negativo de R\$ 1,63 bilhão e acumulando R\$ 35,89 bilhões de saídas no ano. Outro movimento similar aos meses anteriores foi a curva de juros doméstica, que novamente apresentou abertura nos vértices mais longos, decorrente fundamentalmente do risco fiscal. Ademais, tivemos como pano de fundo negativo divergências de votos no Copom e troca do comando da Petrobras encabeçado pelo governo brasileiro. O cenário macroeconômico teve como destaques indicadores positivos, como as vendas no varejo, produção industrial e CAGED acima das expectativas. Por outro lado, ambiente de incertezas e desconfiança do mercado com comprometimento do governo em relação à meta fiscal aumentou fortemente, diante também dos potenciais efeitos da tragédia no RS, que tendem a impactar para baixo o PIB (e arrecadação) e para cima na inflação.

O IPCA de abril apresentou alta de 0,38% e em 12 meses ficou em 3,69%, valor mais próximo à meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,44% em maio, acumulando alta de 3,70% em 12 meses. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central vem apresentando piora nas expectativas conforme deterioração das perspectivas do mercado: a mediana das projeções do IPCA foi para 3,88% (de 3,72% há 4 semanas), piora tanto para 2025 (de 3,64% para 3,77%) quanto para 2026 (de 3,50% para 3,60%), e manutenção no patamar de 3,50% para 2027. Por sua vez, tivemos como destaque ao longo do mês revisões das previsões da Selic, aumentando de 9,63% para 10,25% no final de 2024 e saindo de 9,00% para 9,18% ao final de 2025, também ajustando de 8,75% para 9,00% para 2026, mesmo patamar para 2027.

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]	mai/24	abr/24	mar/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.563.790	1.523.859	1.549.619	18.064.403	7.702.840
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(197.124)	(57.012)	(61.272)	(909.341)	(376.687)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.366.666	1.466.847	1.488.347	17.155.063	7.326.152
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	12.046	21.863	7.236	243.761	100.451
DESPESA OPERACIONAL	(88.425)	(63.948)	(75.826)	(977.427)	(360.651)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(25.905)	(18.870)	(18.870)	(247.071)	(101.417)
RESULTADO CAIXA	1.264.381	1.405.892	1.400.887	16.174.325	6.964.535
RESULTADO RETIDO	70.732	(70.779)	(65.774)	(152.966)	(288.969)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	16.021.359	6.675.566
RESULTADO POR COTA	1,36	1,52	1,51	16,34	7,51
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	15,84	7,20
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	105,6%	95,0%	95,3%	97,0%	95,9%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	204,14	204,11	203,91	204,14	204,14
COTA MERCADO ^[2]	187,00	183,65	182,54	187,00	187,00
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,46%	8,47%	8,47%	7,76%	8,46%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	9,24%	9,41%	9,47%	8,47%	9,24%

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.



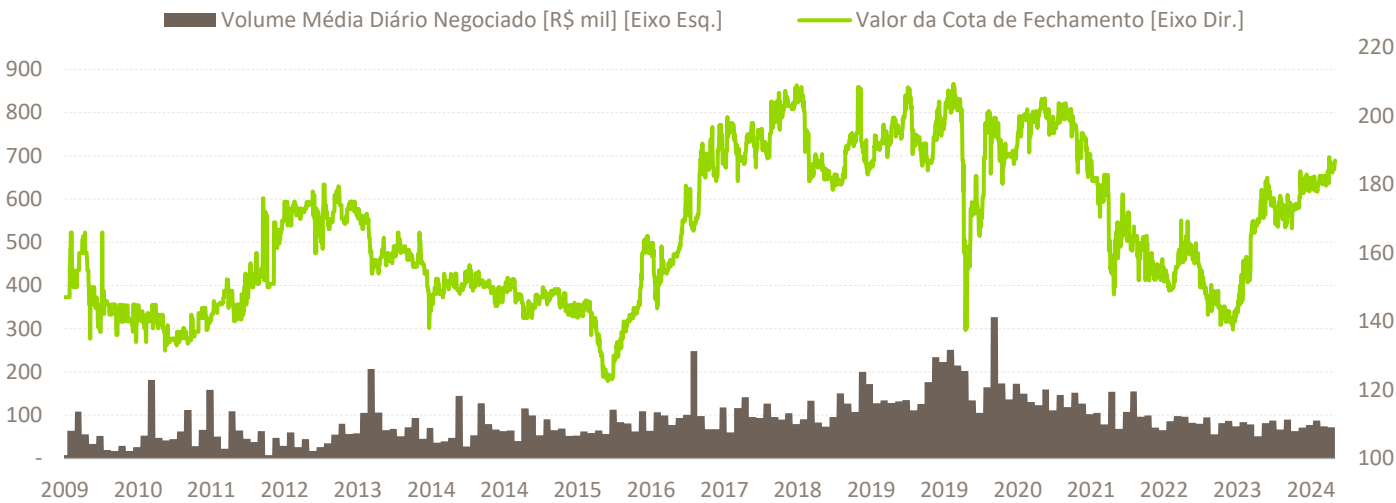
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	mai/24	abr/24	mar/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.506.041	1.627.060	1.758.235	317.355.419
Média de volume negociado diariamente	71.716	73.957	87.912	96.081
Número de Cotas Negociadas	8.158	8.966	9.786	1.866.230
Giro (% do total de cotas)	0,88%	0,97%	1,06%	201,28%

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

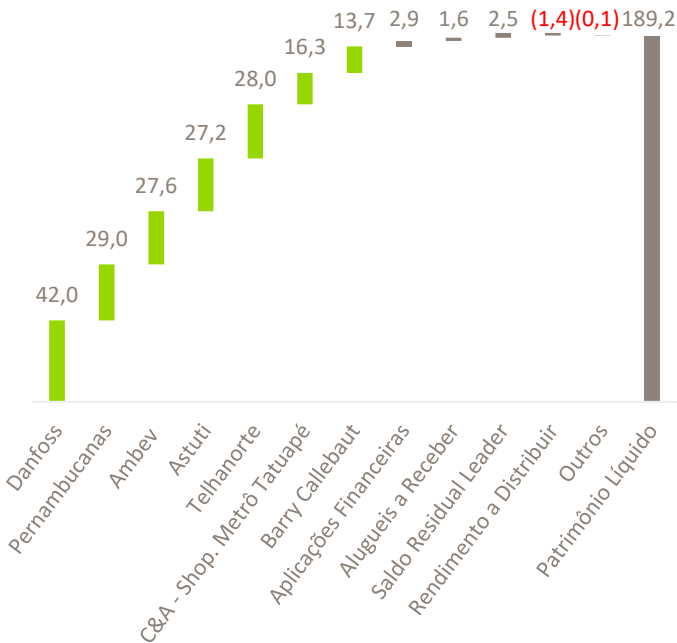


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

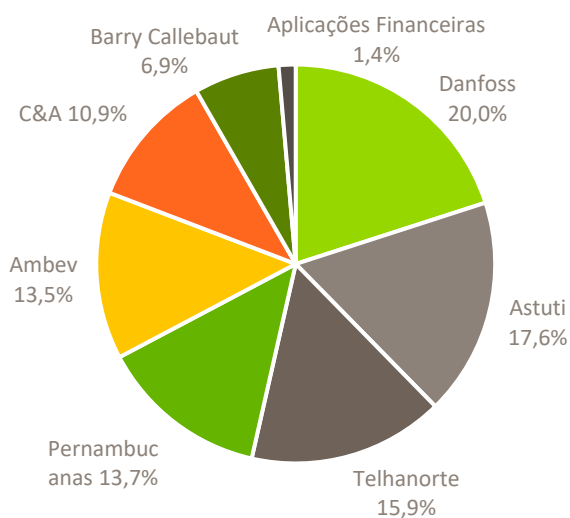
Carteira	31/mai/24	% Ativos
Ativos	190.834.198	100,0%
Imóveis	183.842.310	96,3%
Danfoss	42.078.277	22,0%
Pernambucanas	28.989.000	15,2%
Telhanorte	28.014.000	14,7%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,2%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.325.261	8,6%
Barry Callebaut	13.678.773	7,2%
Aplicações Financeiras	2.817.774	1,5%
Aluguéis a Receber	1.641.019	0,9%
Saldo Residual Leader ⁽¹⁾	2.457.150	1,3%
Outros	101.199	0,1%
Passivos	1.592.931	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.387.733	0,7%
Outros	205.198	0,1%
Patrimônio Líquido	189.266.522	99,2%



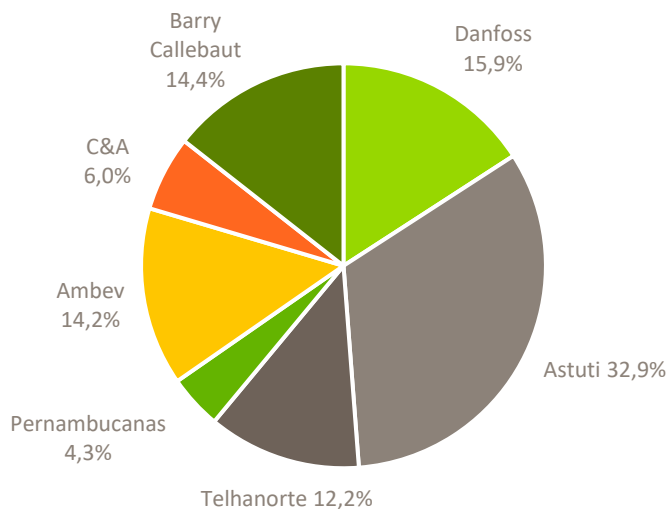
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

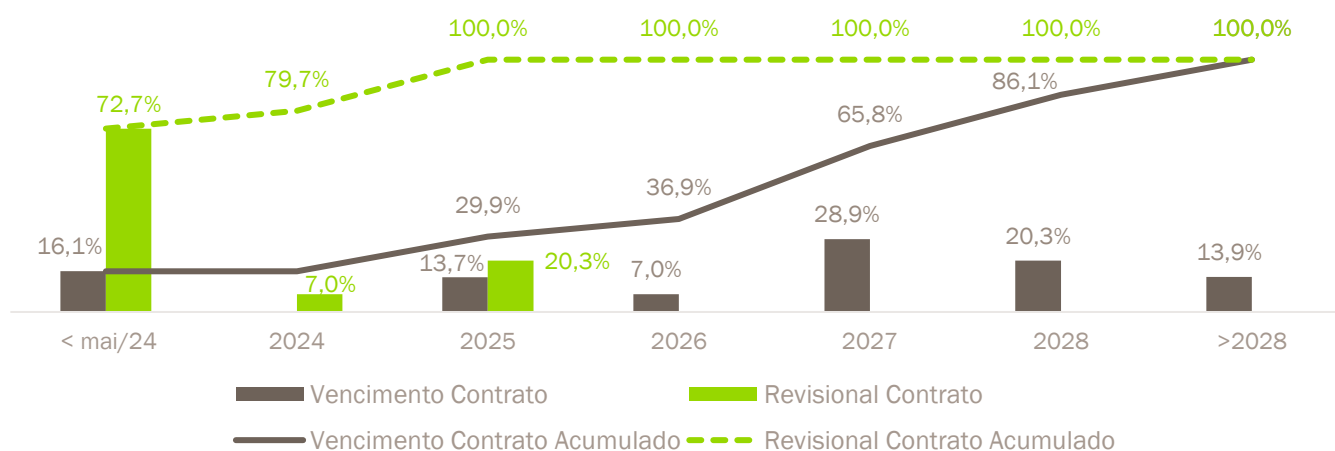


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

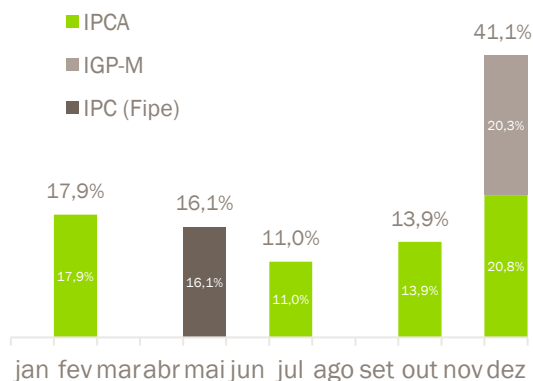


Características Contratos de Locação

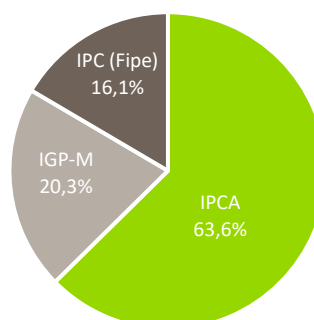
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

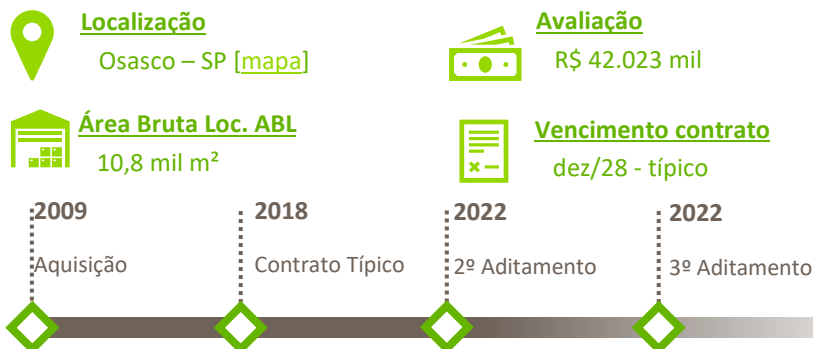


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

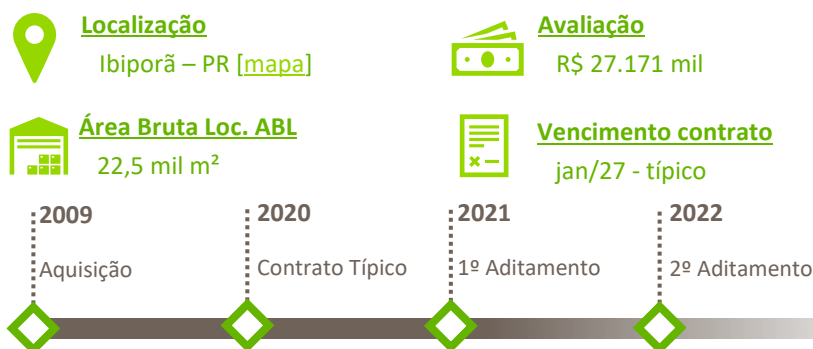


Portfólio

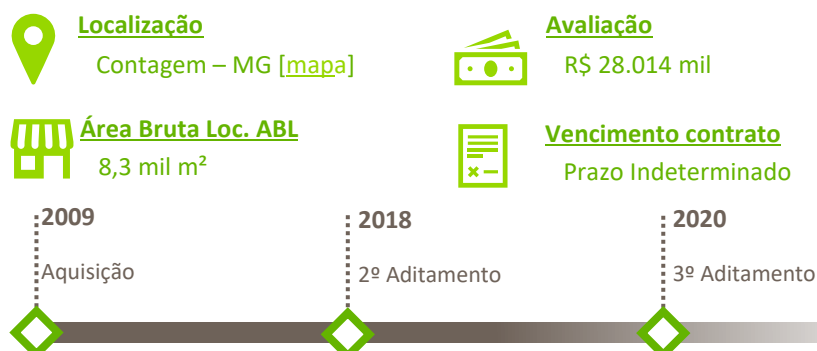
OSASCO - DANFOSS



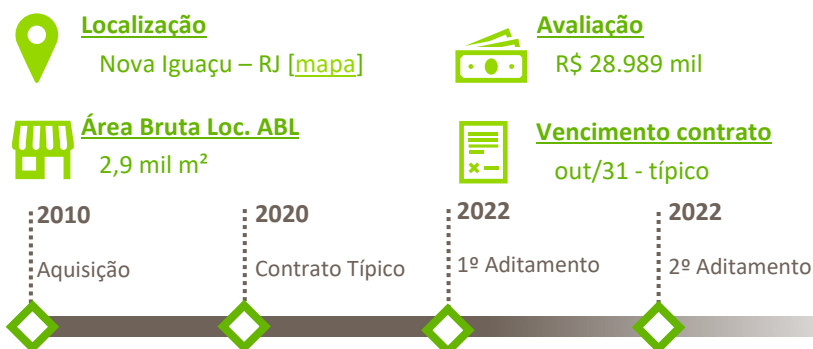
IBIPORÃ - ASTUTI



CONTAGEM – TELHA NORTE



VIA LIGHT – PERNAMBUCANAS



SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - AMBEV

**Localização**São José Pinhais – PR [\[mapa\]](#)**Área Bruta Loc. ABL**9,7 mil m²**Avaliação**

R\$ 27.586 mil

**Vencimento contrato**

dez/25 - típico

2009

Aquisição

2020

Contrato típico



SHOPPING TATUAPÉ – C&A

**Localização**São Paulo – SP [\[mapa\]](#)**Área Bruta Loc. ABL**4,1 mil m²**Avaliação**

R\$ 16.363 mil

**Vencimento contrato**

ago/27 - típico

2009

Aquisição

2017

4º Aditamento

2020

5º Aditamento

2021

6º Aditamento



ILHÉUS – BARRY CALLEBAUT

**Localização**Ilhéus – BA [\[mapa\]](#)**Área Bruta Loc. ABL**9,8 mil m²**Avaliação**

R\$ 13.537 mil

**Vencimento contrato**

nov/26 - típico

2009

Aquisição

2016

3º Aditamento

2021

4º Aditamento

2022

5º Aditamento



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 DESTA 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.

