

CONSECT
-9.2904

ACIPISING
-8.3749

**Setembro
2024**



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
FII RB CAPITAL RENDA I
FIIP11B



RB ASSET

Informações Gerais do Fundo

Razão Social:	RB CAPITAL RENDA I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:	08.696.175/0001-97
Código de Negociação (Ticker)	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\$ 25.067,75. 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	Não possui
Distribuição de 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 de 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 setembro, em relação às obras e benfeitorias, foi concluída a instalação dos niveladores de doca no imóvel Danfoss, gerando incremento no aluguel conforme as condições comerciais estabelecidas ([link](#)). No imóvel Barry, seguimos com a obra de cobertura, já tendo sido executado a topografia e iniciado o projeto de drenagem, além de ter sido emitido o alvará para as futuras obras de adequação à NR24. Sobre Ambev, o projeto da rede de esgoto para o imóvel está em andamento, alinhado às normas da Sanepar. No imóvel Astuti, foi concluído o levantamento topográfico das divisas, parte do processo de verificação das divisas do terreno.

Em 04/out/2024 foi celebrado o terceiro aditamento ao contrato de locação do imóvel de Nova Iguaçu com a Pernambucanas ([link](#)), prorrogando o prazo contratual por mais 12 meses e ajustando o valor do aluguel, com desconto vigente a partir de setembro/24 (competência). Esse desconto está associado ao retrofit do sistema de ar-condicionado e a um desconto comercial (que teve como contrapartida a extensão contratual), gerando impacto financeiro estimado de R\$ 0,03 por cota na receita do Fundo pelos próximos 12 meses.

Em relação ao resultado, houve incremento das despesas operacionais no mês devido ao pagamento da auditoria anual.

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 outubro 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 10,20%, com base no fechamento de set/24 (R\$ 169,40 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de -1,44% ao longo do mês de setembro. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 2,3 milhões, representando um giro de 1,43% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 157,1 milhões a mercado, que representa um deságio de 15,7% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.216/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 1,55 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

Em setembro, o cenário global foi marcado pela decisão do Fed de cortar os juros em 50 bps, em uma decisão quase unânime, sendo este o primeiro corte de juros desde 1986 com as ações em máximas históricas. Jerome Powell enfrenta o desafio de reduzir a inflação para 2% sem causar uma recessão. Nos EUA, apesar das incertezas sobre a extensão do ciclo de flexibilização monetária, as bolsas continuaram a bater recordes. O S&P 500 subiu 2,02%, o Dow Jones acumulou alta de 1,85% e o Nasdaq avançou 2,68%.

Na China, o governo lançou o maior pacote de estímulos econômicos desde 2008, incluindo cortes de juros, incentivos fiscais e suporte à recompra de ações para impulsionar a economia. No Brasil, o Copom aumentou a Selic em 25 bps, refletindo preocupações com o cenário fiscal. A saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira resultou em um saldo negativo de R\$ 1,67 bilhão no mês, acumulando R\$ 28,23 bilhões de fluxo negativo em 2024. A curva de juros doméstica apresentou volatilidade, com abertura tanto na ponta curta, devido à perspectiva de novos aumentos da Selic, quanto na ponta longa, influenciada pelo déficit primário persistente e pelo aumento da dívida pública, que alcançou 78,5% do PIB.

No campo inflacionário, o IPCA de agosto registrou leve queda de 0,02%, acumulando 4,24% em 12 meses, enquanto o IPCA-15 de setembro subiu 0,13%, abaixo das expectativas do mercado. O Boletim Focus apontou uma piora nas projeções de inflação para 2024, com a expectativa para o IPCA subindo para 4,37%, e também revisou as expectativas para 2025 (3,97%), 2026 (3,60%) e 2027 (3,50%). A alta dos preços de energia elétrica e a forte atividade econômica elevam os riscos de pressões inflacionárias no curto prazo.

O Ibovespa teve uma queda de 3,08% em setembro, encerrando aos 131.816 pontos e acumulando uma desvalorização de 1,77% no ano. Em contraste, o dólar caiu 3,30%, encerrando o mês a R\$ 5,45, beneficiado pela expectativa de cortes menos agressivos nos juros dos EUA e pelos estímulos na China. No mercado de commodities, o minério de ferro apresentou forte recuperação no final do mês, encerrando setembro a US\$ 117,17/ton, após quedas iniciais em função das preocupações com a desaceleração da economia chinesa.

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]	set/24	ago/24	jul/24	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.499.037	1.499.037	1.649.779	18.299.935	4.647.853
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(113.319)	(50.276)	(145.881)	(755.187)	(309.476)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.385.718	1.448.761	1.503.898	17.544.748	4.338.377
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	21.229	30.953	22.541	250.557	74.723
DESPESA OPERACIONAL	(195.632)	(101.003)	(123.989)	(1.065.840)	(420.624)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	(18.870)	(18.870)	(18.953)	(266.608)	(56.692)
RESULTADO CAIXA	1.192.445	1.359.841	1.383.497	16.462.857	3.935.784
RESULTADO RETIDO	142.668	(24.728)	(48.384)	(441.498)	69.556
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.335.113	1.335.113	16.021.359	4.005.340
RESULTADO POR COTA	1,29	1,47	1,49	17,76	4,24
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,44	17,28	4,32
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	112,0%	98,2%	96,5%	97,3%	101,8%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	200,93	201,09	200,97	200,93	200,93
COTA MERCADO ^[2]	169,40	171,87	182,49	169,40	169,40
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL</i>	8,60%	8,59%	8,60%	8,60%	8,60%
<i>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO</i>	10,20%	10,05%	9,47%	10,20%	10,20%

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.

Análise de Rentabilidade de Mercado

Comparativo da performance no mercado secundário do FIIP11B em relação ao CDI e IFIX.



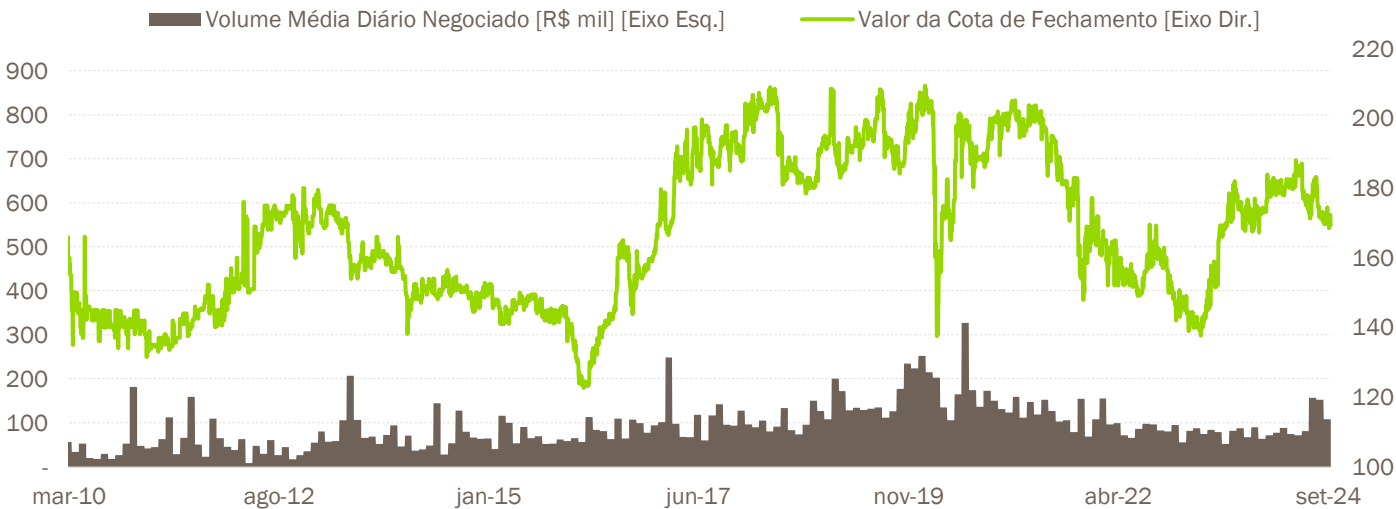
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	set/24	ago/24	jul/24	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	2.267.388	3.344.074	3.604.117	328.195.097
Média de volume negociado diariamente	107.971	152.003	156.701	96.841
Número de Cotas Negociadas	13.271	19.162	20.147	1.927.950
Giro (% do total de cotas)	1,43%	2,07%	2,17%	207,94%

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



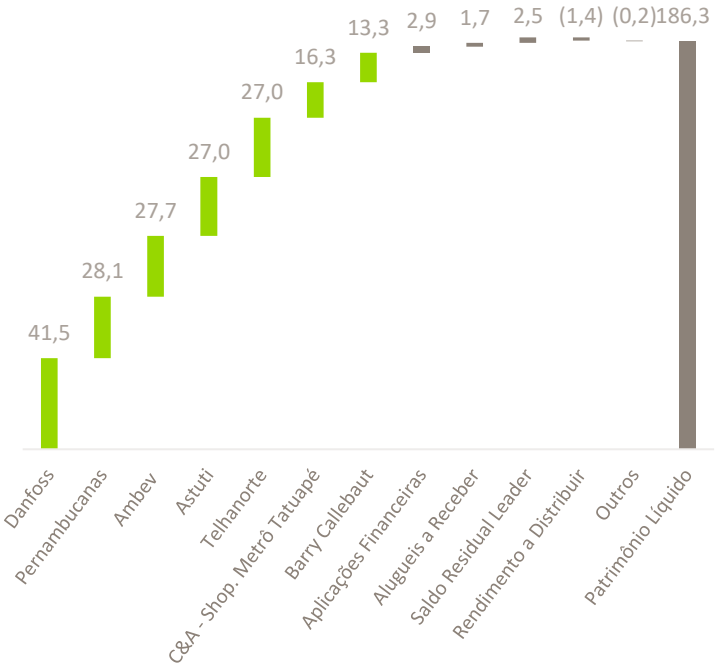
Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

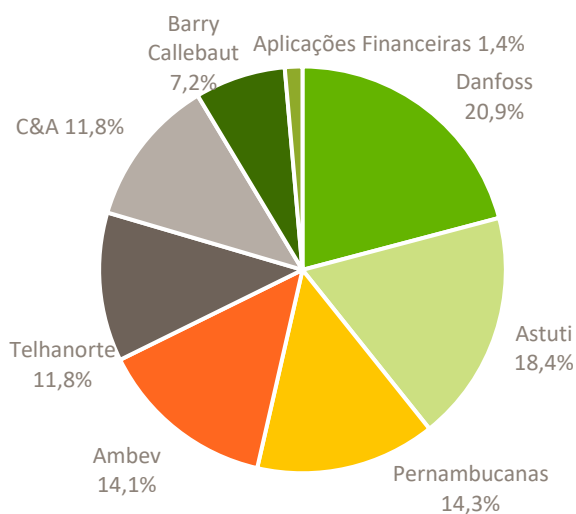
Carteira	30/set/24	% Ativos
Ativos	187.963.576	100,0%
Aplicações Financeiras	2.886.681	1,5%
Aluguéis a Receber	1.684.902	0,9%
Imóveis	180.900.130	96,2%
Danfoss	41.513.000	22,1%
Pernambucanas	28.077.000	14,9%
Ambev	27.739.000	14,8%
Telhanorte	27.008.000	14,4%
Astuti	26.953.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.301.130	8,7%
Barry Callebaut	13.309.000	7,1%
Saldo Residual Leader	2.457.150	1,3%
Outros	34.713	0,0%
Passivos	1.671.487	0,9%
Rendimentos a distribuir	1.388.059	0,7%
Outros	283.427	0,2%
Patrimônio Líquido	186.292.089	99,1%

Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes

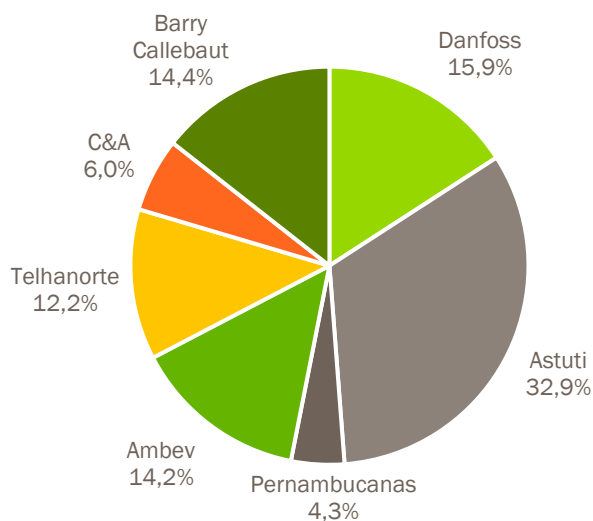


Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

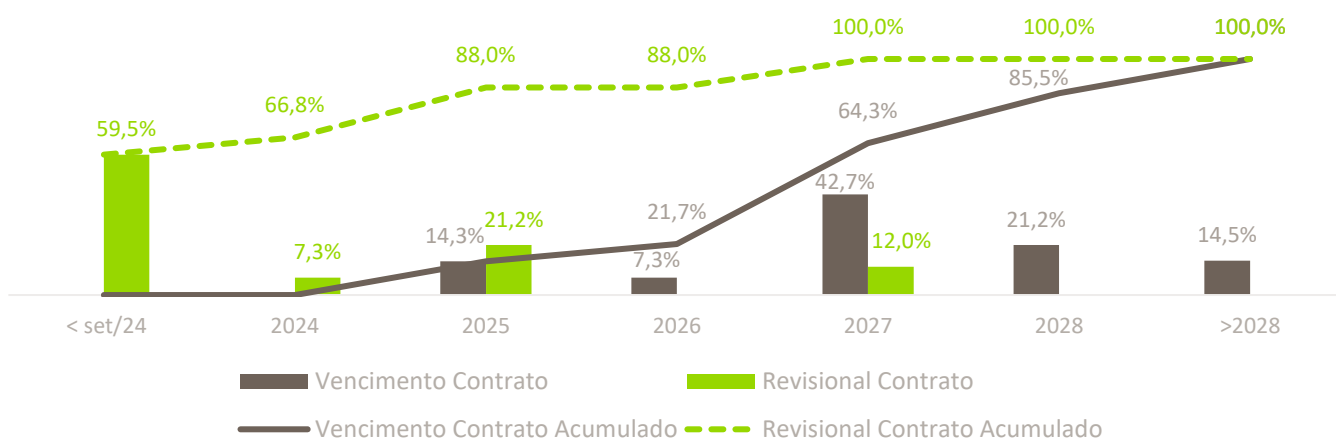


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

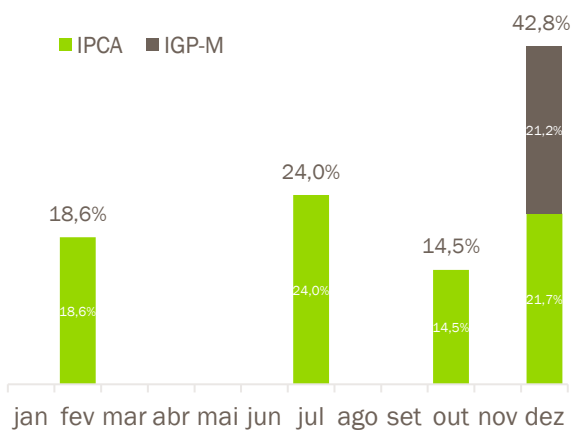


Características Contratos de Locação

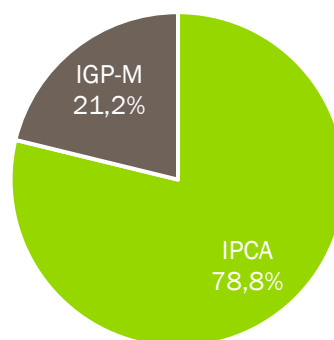
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Data-base de Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis

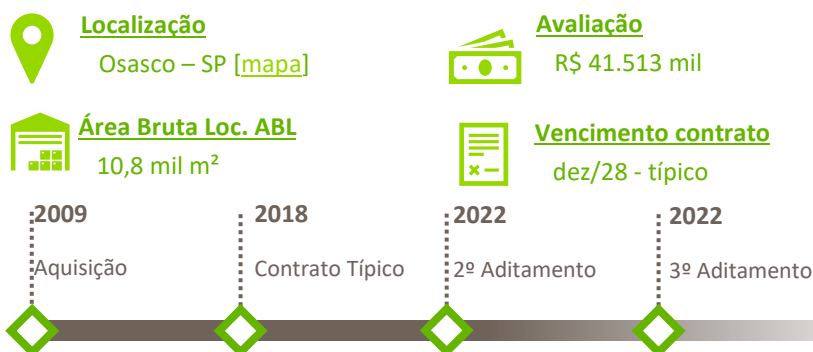


[Clique aqui para maiores informações de cada ativo](#)

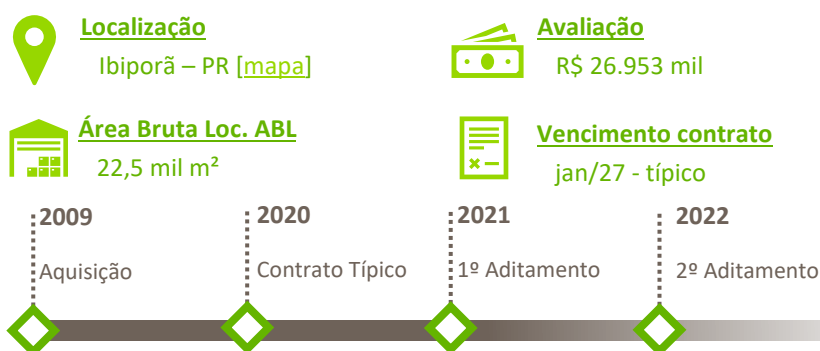


Portfólio

OSASCO - DANFOSS



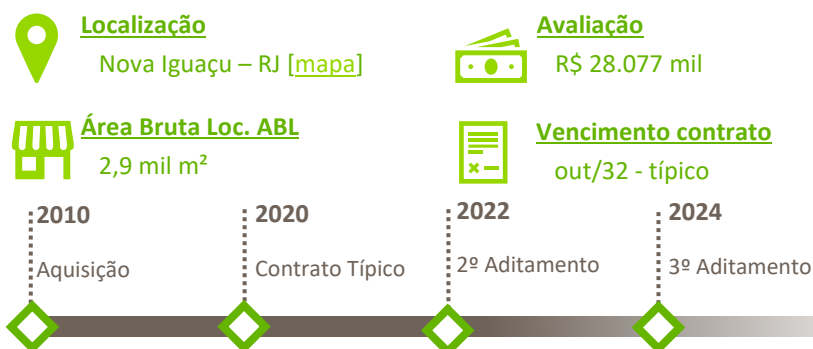
IBIPORÃ - ASTUTI



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\$ 27.739 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\$ 16.301 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\$ 13.309 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.

