

**JUNHO
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	N/A
Consultor Imobiliário	RB CAPITAL OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Escriturador	BRDESCO
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\$ 18.084,78. 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 que diz respeito às obras de modernização do imóvel locado a Barry, em Ilhéus, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo Corpo de Bombeiros, foi imprescindível a celebração de um aditivo ao contrato de prestação de serviços com a construtora, a fim de efetuar a conclusão dos elementos requeridos para a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Essa necessidade adicional de investimento teve como consequência um impacto negativo no desempenho financeiro no mês de junho.

Neste mês o contrato da Telhanorte entrou em vigor por prazo indeterminado, sendo que o locatário está efetuando o pagamento do aluguel reajustado. Em parceria com uma consultoria imobiliária de primeira linha, estamos trabalhando de forma diligente, cautelosa e criteriosa para buscar a melhor solução, avaliando todas as opções disponíveis e garantindo que os interesses dos investidores estejam protegidos.

As obras do imóvel locado à Danfoss encontram-se em fase de equalização de projetos para modernização do sistema de esgoto. Do total, as obras continuam com mais de 85% do escopo entregue.

Os imóveis do fundo foram avaliados a mercado (valor justo) em R\$ 183,7 milhões, resultado em uma valorização de cerca de 10,7% em relação aos valores do ano passado. No segundo semestre, com a finalização das obras, obtenção de licenças e respectivo incremento de aluguel, a perspectiva é que haja incremento no patamar de distribuição.

Seguimos monitorando os processos em andamento contra a Leader, e atuando para confirmação e satisfação de 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 julho 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 10,41%, com base no fechamento de jun/23 (R\$ 166,00 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +8,21% ao longo do mês de junho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,6 milhão, representando um giro de 1,12% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 153,9 milhões a mercado, que representa um deságio de 18,3% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.180/m².

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,76 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

Breve Panorama Macroeconômico

O mês de junho ficou marcado por uma menor volatilidade nos mercados externos, diante da perda de ímpeto da inflação nos EUA, assim como uma desaceleração no crescimento do consumo e a continuidade das expectativas em relação ao posicionamento dos principais BCs globais. Nos EUA, tivemos a interrupção do ciclo de aperto monetário iniciado pelo *Fed* em março de 2022, marcando uma trégua para os dirigentes, que tiveram decisão unânime pela pausa. Com isso, as principais bolsas nos EUA encerraram o mês com altas superiores a 4,5% e estenderam os ganhos no primeiro semestre, com índice Nasdaq tendo o melhor resultado para o 1º semestre da história (+31,9%). Já no Brasil, houve continuidade da melhora do humor diante de sinais de arrefecimento da inflação e divulgação de indicadores econômicos positivos.

De forma geral, os dados econômicos divulgados, em termos de inflação e atividade econômica, em sua maioria estão desacelerando, mas em ritmo mais lento do que esperado. Tanto nos EUA quanto na Europa os números reforçaram o quadro de inflação ainda elevada, porém indicando desaceleração em relação ao mês anterior, assim como indicadores antecedentes e correntes de atividade econômica em queda, sinalizando desaceleração econômica e reforçando o temor de uma potencial recessão, especialmente nos EUA. Em junho, de fato, houve a interrupção dos ciclos de alta pelo *Fed*, enquanto que o BCE decretou a 8ª alta consecutiva e a presidente Lagarde ainda sinalizou uma nova elevação em julho, visando redução do ímpeto inflacionário na região, assim como robustez do mercado de

trabalho. Já na China, a preocupação em torno da fraca recuperação econômica traz expectativa de que haja política de estímulos governamental.

No âmbito interno, o mercado deu prosseguimento ao movimento positivo do mês anterior e tivemos novamente quedas nas taxas de juros futuras, influenciadas também pela inflação corrente abaixo das expectativas. Ademais, tivemos a divulgação de indicadores econômicos melhores do que o esperado, como IBC-Br de abril e dados de confiança (consumidor e empresarial) implicando em continuidade das revisões para cima da atividade econômica.

O IPCA de maio apresentou alta de 0,23% e no acumulado de 12 meses ficou em 3,94%, marcando forte desaceleração em relação ao mês anterior. Já o IPCA-15 desacelerou para 0,04% em junho, em linha com o esperado, acumulando alta de 3,40% em 12 meses, dentro do intervalo da meta de inflação. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, ainda, tem apresentado melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi reduzida para 4,98% em 2023 (de 5,69% há 4 semanas e 5,06% há 1 semana), além de 3,92% e 3,60% (de 4,12% e 4,00%) para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, as previsões da Selic foram reduzidas para 12,00% ao final deste ano e 9,50% para 2024, e mantida em 9,00% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI serviços, vendas no varejo e produção industrial) divulgados nos EUA vieram menores do que as expectativas. Ademais, tivemos dados de inflação, que apesar de continuarem em elevado patamar, apresentaram desaceleração em relação às leituras anteriores. Na Europa, apesar de os dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação ainda em níveis elevados corrobora uma postura dura por parte do BCE a fim de garantir a convergência das metas.

Por fim, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade, piores do que as expectativas, com atenções voltadas para os dados da balança comercial, com destaque para a queda das exportações que sinaliza baixa demanda e/ou arrefecimento do crescimento econômico global. Com isso, os mercados se ancoram na expectativa por políticas de estímulos governamentais, não somente por parte do PBoC que vem implementando cortes nas taxas de juros (em caminho contrário às grandes economias). Diante deste quadro, tivemos mês de valorização das commodities.

A despeito das tensões e preocupações nos mercados internacionais, no cenário doméstico os ativos de risco apresentaram desempenho positivo em junho. O Ibovespa apresentou nova alta de 9,00% (melhor mês em mais de dois anos), encerrando aos 118.087 pontos e fechando o primeiro semestre com ganhos de 7,61%, melhor desempenho desde 2019. Corroborando o bom momentum do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em queda de 5,60%, negociado a R\$ 4,79, acumulando no primeiro semestre de 2023 queda de 9,27%, melhor resultado desde 2016. O IFIX obteve valorização de 4,71%.

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]	jun/23	mai/23	abr/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.473.381	1.462.459	1.389.989	17.480.062	8.882.055
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	(291.094)	-	(68.440)	(1.195.810)	(554.147)
RESULTADO IMOBILIÁRIO	1.182.288	1.462.459	1.321.549	16.284.252	8.327.908
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	25.249	25.203	18.925	322.627	139.797
DESPESA OPERACIONAL	(145.533)	(69.451)	(76.008)	(949.239)	(472.825)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	(1.164)	(1.164)
RESULTADO CAIXA	1.062.003	1.418.210	1.264.465	15.656.477	7.993.715
RESULTADO RETIDO	273.110	(166.542)	(12.797)	(553.008)	(400.258)
DISTRIBUIÇÃO ANUNCIADA	1.335.113	1.251.669	1.251.669	15.103.469	7.593.457
RESULTADO POR COTA	1,15	1,53	1,36	16,89	8,62
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,35	1,35	16,29	8,19
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	125,7%	88,3%	99,0%	96,5%	95,0%
COTA PATRIMONIAL ^[2]	203,20	186,67	186,56	203,20	203,20
COTA MERCADO ^[2]	166,00	153,40	148,00	166,00	166,00
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,50%	8,68%	8,68%	8,02%	8,06%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	10,41%	10,56%	10,95%	9,81%	9,87%

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



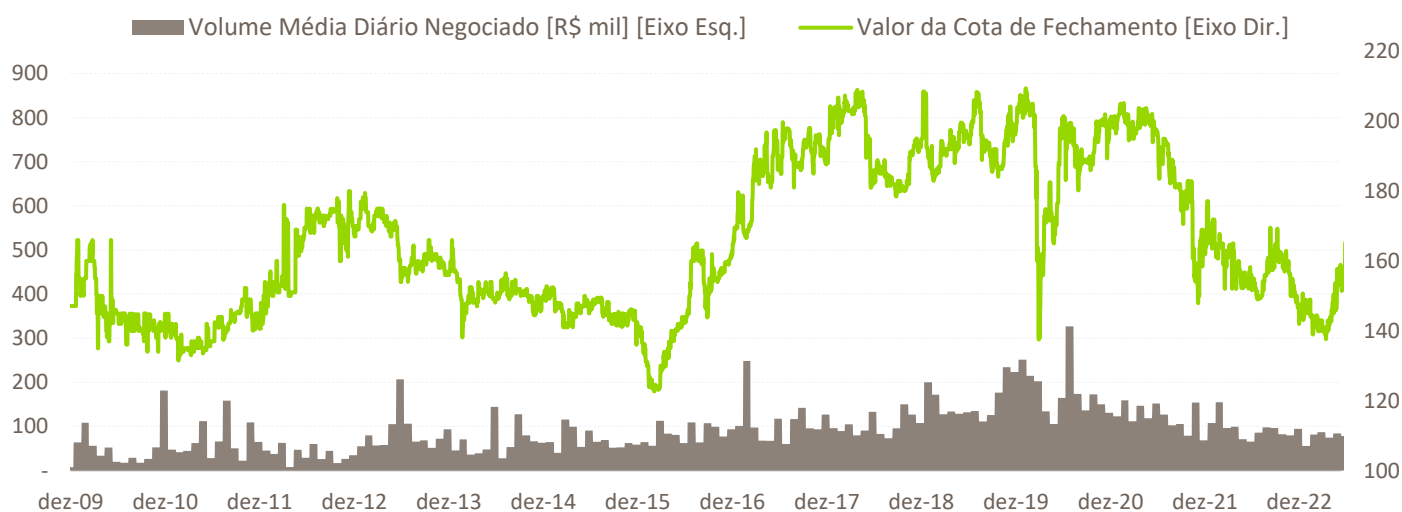
Fonte: Broadcast. Rentabilidade do fundo considera reinvestimento de rendimentos. Cota base 100 em 30/12/2010, data de início do IFIX.

Liquidez

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

Negociações	jun/23	mai/23	abr/23	Acumulado ^[1]
Volume negociado no mês	1.648.236	1.847.007	1.342.902	300.302.409
Média de volume negociado diariamente	78.487	83.955	74.606	97.659
Número de Cotas Negociadas	10.413	12.360	9.438	1.769.328
Giro [% do total de cotas]	1,12%	1,33%	1,02%	190,83%

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

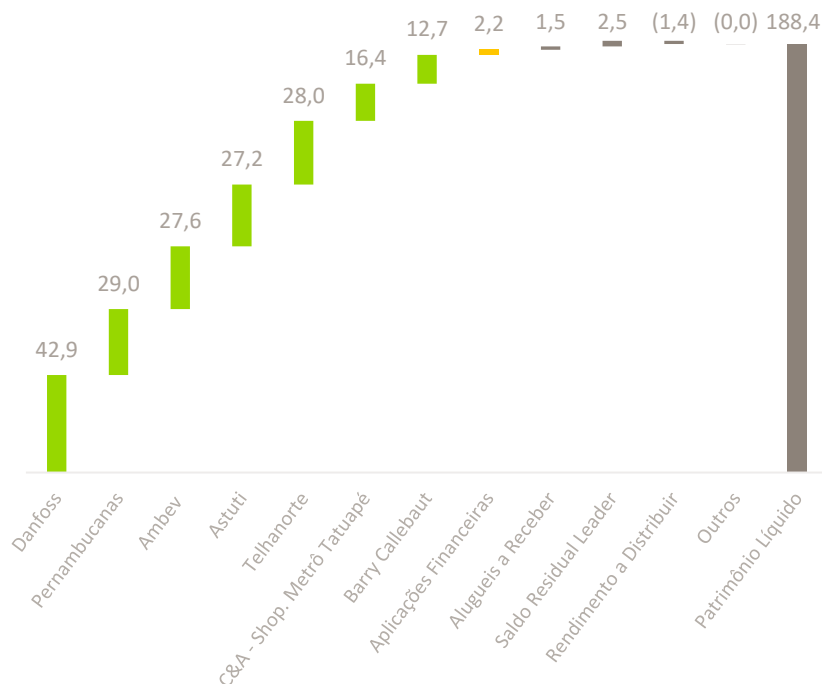


Fonte: Broadcast.

Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

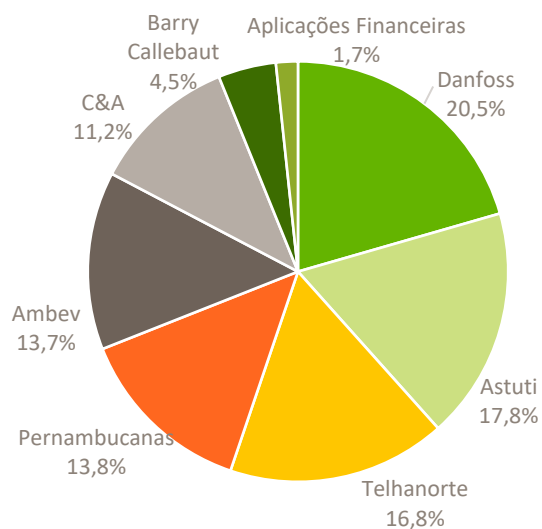
Carteira	30/jun/23	% Ativos
Ativos	189.854.796	100,0%
Imóveis	183.683.000	96,7%
Danfoss	42.887.662	22,6%
Pernambucanas	28.989.000	15,3%
Telhanorte	28.014.000	14,8%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.363.000	8,6%
Barry Callebaut	12.672.338	6,7%
Aplicações Financeiras	2.212.836	1,2%
Aluguéis a Receber	1.473.035	0,8%
Saldo Residual Leader ^[1]	2.457.150	1,3%
Outros	28.775	0,0%
Passivos	1.457.379	0,8%
Rendimentos a distribuir	1.385.139	0,7%
Outros	72.240	0,0%
Patrimônio Líquido	188.397.417	99,2%



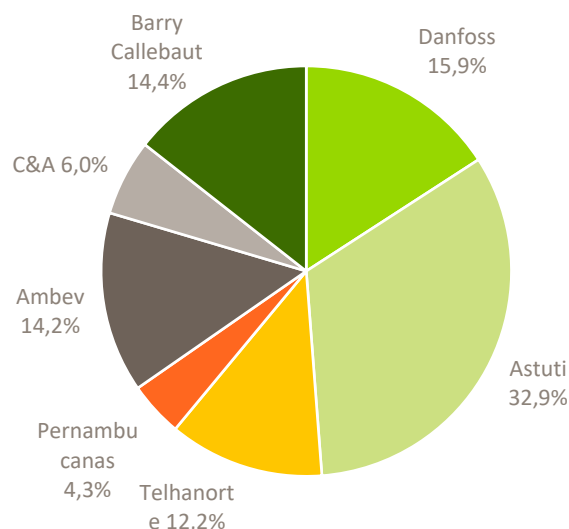
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

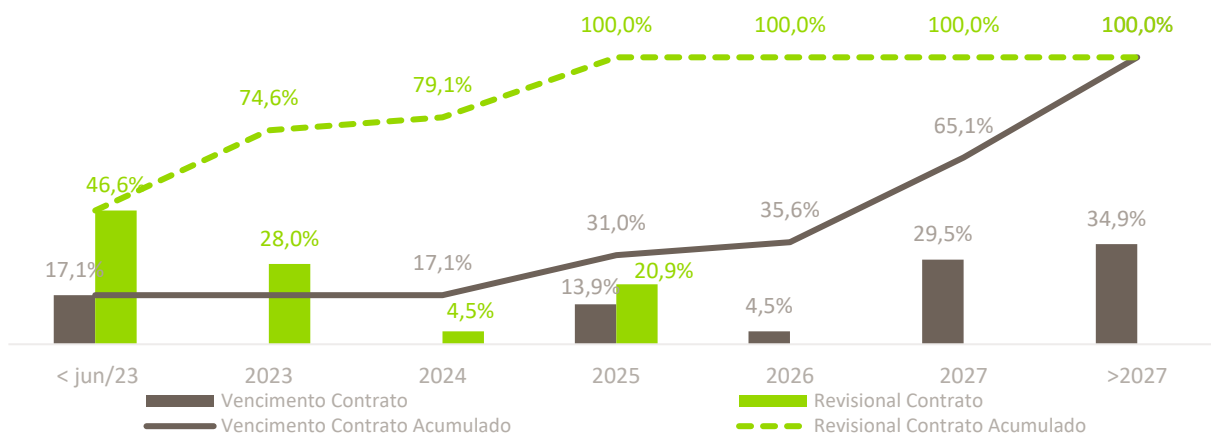


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

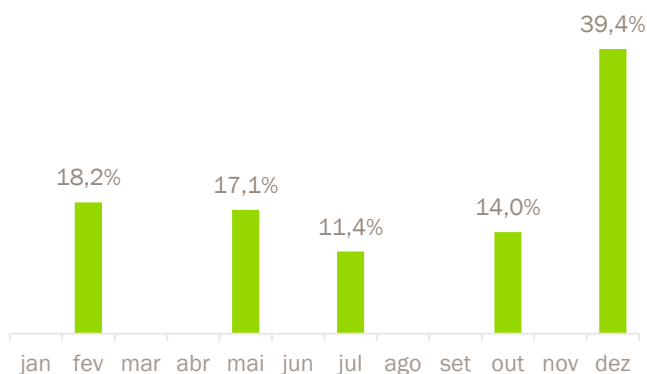


Características Contratos de Locação

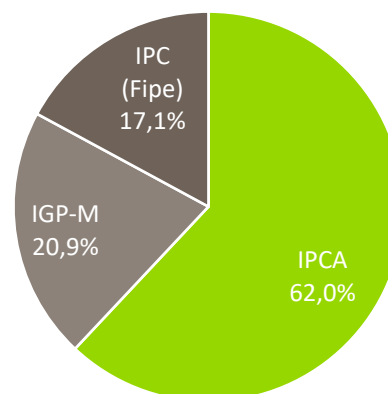
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



Mês-base Reajuste (% Receita Imobiliária)



Índice Reajuste (% Receita Imobiliária)



Distribuição Geográfica dos Imóveis



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



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.

