

**JULHO  
2023**



**RELATÓRIO AO INVESTIDOR**

**FII RB CAPITAL RENDA I  
FIIP11B**



**RB CAPITAL**  
Asset Management

Uma empresa do grupo **ORIX**

## Informações Gerais do Fundo

<b>Razão Social</b>	RB CAPITAL RENDA I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>CNPJ</b>	08.696.175/0001-97
<b>Código de Negociação</b>	FIIP11B
<b>Código ISIN</b>	BRFIIPCTF001
<b>Número de Cotas</b>	927.162
<b>Início do Fundo</b>	dez/09
<b>Gestor</b>	Não possui
<b>Consultor Imobiliário</b>	RB CAPITAL OPERACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
<b>Administrador</b>	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
<b>Escriturador</b>	BRDESCO
<b>Auditor</b>	GRANT THORNTON
<b>Taxa de Administração</b>	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.
<b>Taxa de Consultoria</b>	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.
<b>Taxa de Performance</b>	N/A
<b>Distribuição Rendimentos</b>	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 10º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência
<b>Prazo do Fundo</b>	Indeterminado
<b>Público Alvo</b>	Investidores em geral
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	30/jun
<b>Mercado de Negociação das Cotas</b>	B3
<b>Classificação Autorregulação</b>	Mandato: <b>Renda</b> Segmento de Atuação: <b>Híbrido</b> Tipo de Atuação: <b>Passiva</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 relação às obras do imóvel locado a Barry, após a realização do aditivo ao contrato de prestação de serviços com a construtora, foi possível prosseguir com o andamento das obras e, após a finalização dessas, será realizada uma nova vistoria do corpo de bombeiros.

Já sobre a renovação do contato de Telhanorte, a locatária contratou uma consultoria especializada para a negociação dos termos de renovação. Diante disso, continuamos trabalhando de maneira diligente a fim de se encontrar a melhor solução aos interesses dos investidores. Vale ressaltar que a locatária está pagando o valor do aluguel reajustado dentro dos prazos.

Já em relação às obras de Danfoss, foram entregues 85% do escopo geral. Atualmente estamos realizando os projetos da rede de esgoto conforme recentes diretrizes emitidas pela concessionária de saneamento local (SABESP). Vale ressaltar que após a execução desses projetos, os mesmos devem ser submetidos a aprovação deste órgão.

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 14 de agosto 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 9,68%, com base no fechamento de jul/23 (R\$ 178,49 por cota).

A cota negociada no mercado secundário sofreu uma variação de +7,52% ao longo do mês de julho. O volume financeiro negociado ao longo do mês foi de R\$ 1,1 milhão, representando um giro de 0,69% em relação ao percentual total das cotas.

O fundo fechou o mês cotado a 165,5 milhões a mercado, que representa um deságio de 12,2% em relação ao seu valor patrimonial. Nestas condições o valor implícito dos imóveis é de R\$ 2.349/m<sup>2</sup>.

O portfólio está 100% ocupado e o fundo apresenta R\$ 0,74 milhão de caixa líquido frente suas obrigações.

### Breve Panorama Macroeconômico

O mês de julho foi marcado por uma menor volatilidade nos mercados externos, diante da perda de ímpeto da inflação nos EUA, e pela expectativa de término do ciclo de aumento de juros pelos principais BCs. Nos EUA, tivemos nova alta de juros pelo *Fed*, porém com fortes indicativos de que tende a ser a taxa terminal do ciclo de aperto monetário, iniciado em março de 2022. É interessante notar que as principais bolsas nos EUA encerraram o mês com altas superiores a 3%, estendendo os ganhos no ano de 2023 e marcando o quinto mês consecutivo de alta, com início da temporada de balanços corporativos do 2T23. Já no contexto doméstico, observou-se novamente melhora no sentimento do mercado, representado pelo bom humor dos investidores. Esse otimismo foi impulsionado por sinais de arrefecimento da inflação e pela divulgação contínua de indicadores econômicos positivos, sugerindo um cenário promissor para a economia nacional.

Os dados de inflação e atividade econômica divulgados mostraram majoritariamente desaceleração, mas em ritmo mais lento do que esperado. Tanto nos EUA quanto na Europa os números mantiveram a tônica apresentada anteriormente, indicando um quadro de inflação ainda elevada, mas com desaceleração em relação às leituras anteriores. Ademais, os indicadores antecedentes e correntes de atividade econômica mostraram queda, porém de forma menos acentuada do que o esperado, indicando possibilidade de "pouso suave" da economia americana, com controle da inflação sem forte aumento do desemprego ou de uma recessão, mesmo após forte aperto monetário promovido pelo *Fed*. Em linha com a expectativa do mercado, houve novas altas de 25 bps tanto pelo *Fed* quanto pelo BCE, porém com forte possibilidade de interrupção do ciclo de aperto monetário nas próximas reuniões de setembro. Na China, por sua vez, a fraca recuperação econômica trouxe renovação de expectativa de políticas de estímulos governamental, implementado no final do mês com possibilidade de extensão ao longo de agosto.

O IPCA de junho apresentou queda de 0,08% (primeira deflação em 2023) e no acumulado de 12 meses ficou em 3,16%, reforçando desaceleração em relação ao mês anterior. Já o IPCA-15 também teve queda de 0,07% em julho, ligeiramente melhor do que o esperado, acumulando alta de 3,19% em 12 meses, abaixo da meta de inflação de 2023 do BC. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central novamente apresentou melhora nas expectativas de inflação: a mediana das projeções do IPCA foi reduzida para 4,84% em 2023 (de 4,98% há 4 semanas e 4,90% há 1 semana), além de 3,89% e 3,50% (de 3,92% e 3,60%) para 2024 e 2025, respectivamente. Por sua vez, as previsões da Selic se mantiveram estáveis em 12,00% ao final deste ano e, para 2024, foram reduzidas a 9,25%, e a 8,75% em 2025.

No cenário internacional, os indicadores de atividade econômica (PMI serviços, vendas no varejo, produção industrial e *payroll*) divulgados nos EUA vieram abaixo das expectativas. Ademais, tivemos dados de inflação reforçando quadro de desaceleração em relação às leituras anteriores e elevando as apostas de que a última decisão do *Fed* tenha determinado a taxa terminal do ciclo de aperto monetário americano (patamar entre 5% e 5,25% dos juros). Na Europa, apesar dos dados econômicos reforçarem o arrefecimento da atividade, a inflação ainda em níveis elevados fez com que o BCE promovesse novo aumento, porém já indicando interrupção na próxima reunião. Ainda como destaques, temos a Alemanha, que por muitos anos foi o motor do crescimento econômico na região, mas atualmente está sofrendo revisões baixista em seu crescimento, reforçado por indicadores antecedentes, além de apresentar seu menor nível histórico de desemprego, o que tem implicação potencial em um processo desinflacionário estendido.

Por fim, na China a inflação segue baixa e os indicadores de atividade piores do que as expectativas, com atenções novamente voltadas para os dados da balança comercial e destaque para a queda das exportações, sinalizando baixa demanda e/ou arrefecimento do crescimento econômico global, assim como das importações, indicando fraqueza do mercado consumidor interno. 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*, com destaque ao petróleo, acumulando alta de 16% (maior desde jan/22) em meio às expectativas de redução da oferta global e diante de perspectivas de demanda elevada.

No cenário doméstico, os ativos de risco deram continuidade ao otimismo e apresentaram desempenho positivo em julho. O Ibovespa apresentou nova alta de 3,27%, a quarta consecutiva, encerrando aos 121.943 pontos e acumulando ganhos de 11,13% no ano. Corroborando o bom *momentum* do mercado doméstico, tivemos o dólar encerrando o mês em queda de 1,25%, negociado a R\$ 4,72 e acumulando no ano queda de 10,40%. O IFIX, por sua vez, obteve valorização de 1,33% no mês, melhorando os ganhos no ano para 11,51%.

## 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 <sup>[1]</sup>	jul/23	jun/23	mai/23	Últimos 12 meses	Semestre Atual
RECEITAS IMOBILIÁRIAS	1.473.381	1.473.381	1.462.459	17.528.407	1.473.381
DESPESAS IMOBILIÁRIAS	-	(291.094)	-	(1.188.310)	-
<b>RESULTADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>1.473.381</b>	<b>1.182.288</b>	<b>1.462.459</b>	<b>16.340.097</b>	<b>1.473.381</b>
RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	21.098	20.459	25.203	307.484	21.098
DESPESA OPERACIONAL	(111.947)	(175.089)	(69.451)	(987.328)	(111.947)
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	-	-	-	(1.164)	-
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>1.382.533</b>	<b>1.027.658</b>	<b>1.418.210</b>	<b>15.659.089</b>	<b>1.382.533</b>
RESULTADO RETIDO	(47.419)	307.456	(166.542)	(472.176)	(47.419)
<b>DISTRUIBIÇÃO ANUNCIADA</b>	<b>1.335.113</b>	<b>1.335.113</b>	<b>1.251.669</b>	<b>15.186.914</b>	<b>1.335.113</b>
RESULTADO POR COTA	1,49	1,11	1,53	16,89	1,49
RESULTADO POR COTA DISTRIBUÍDO	1,44	1,44	1,35	16,38	1,44
% RESULTADO DISTRIBUÍDO	96,6%	129,9%	88,3%	97,0%	96,6%
COTA PATRIMONIAL <sup>[2]</sup>	203,21	203,17	186,67	203,21	203,21
COTA MERCADO <sup>[2]</sup>	178,49	166,00	153,40	178,49	178,49
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL	8,50%	8,50%	8,68%	8,06%	8,50%
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO COTA MERCADO	9,68%	10,41%	10,56%	9,18%	9,68%

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	jul/23	jun/23	mai/23	Acumulado <sup>[1]</sup>
Volume negociado no mês	1.081.616	1.648.236	1.847.007	301.384.025
Média de volume negociado diariamente	51.506	78.487	83.955	97.346
Número de Cotas Negociadas	6.390	10.413	12.360	1.775.718
Giro (% do total de cotas)	0,69%	1,12%	1,33%	191,52%

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

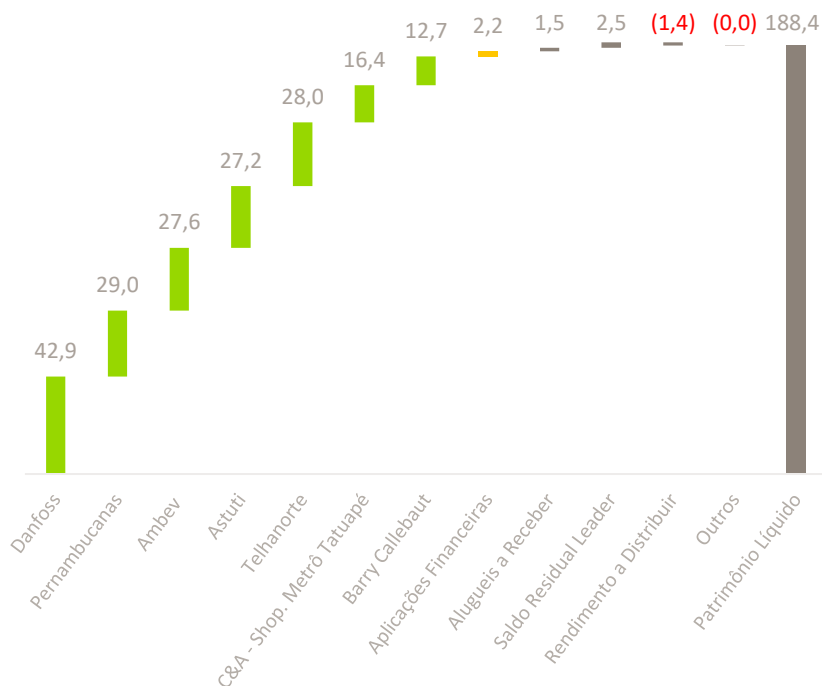


Fonte: Broadcast.

## Carteira

Abaixo a Carteira do Fundo:

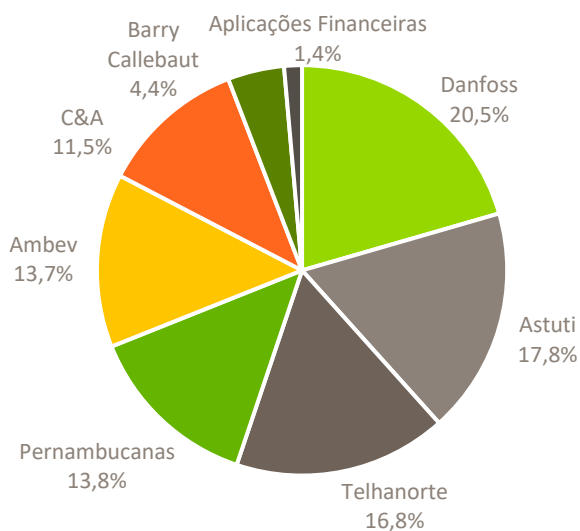
Carteira	31/jul/23	% Ativos
<b>Ativos</b>	<b>189.871.747</b>	<b>100,0%</b>
Imóveis	183.664.130	96,7%
Danfoss	42.887.662	22,6%
Pernambucanas	28.989.000	15,3%
Telhanorte	28.014.000	14,8%
Ambev	27.586.000	14,5%
Astuti	27.171.000	14,3%
C&A - Shop. Metrô Tatuapé	16.344.130	8,6%
Barry Callebaut	12.672.338	6,7%
Aplicações Financeiras	2.197.531	1,2%
Aluguéis a Receber	1.478.622	0,8%
Saldo Residual Leader <sup>[1]</sup>	2.457.150	1,3%
Outros	74.314	0,0%
<b>Passivos</b>	<b>1.460.540</b>	<b>0,8%</b>
Rendimentos a distribuir	1.388.299	0,7%
Outros	72.240	0,0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>188.411.208</b>	<b>99,2%</b>



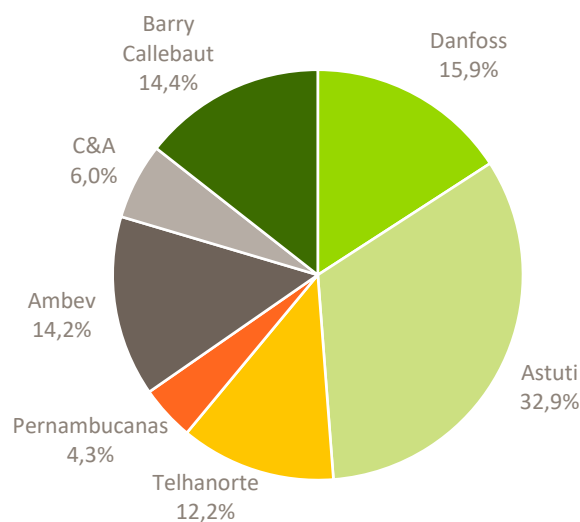
Nota: Valores de fechamento referência sujeitos a ajustes. [1] Maiores informações no [link](#).

## Características Portfólio

Distribuição da Receita por Ativo (% Receita Total)

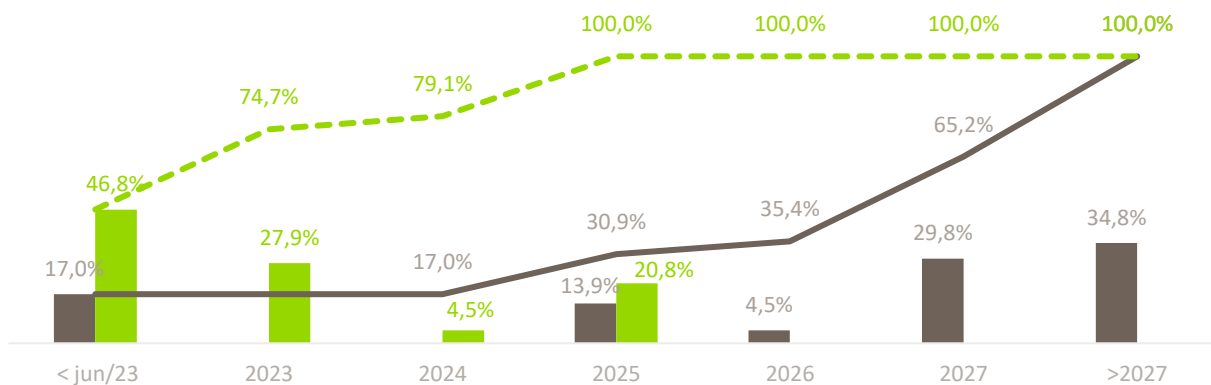


Distribuição da Área por Imóvel (% ABL)

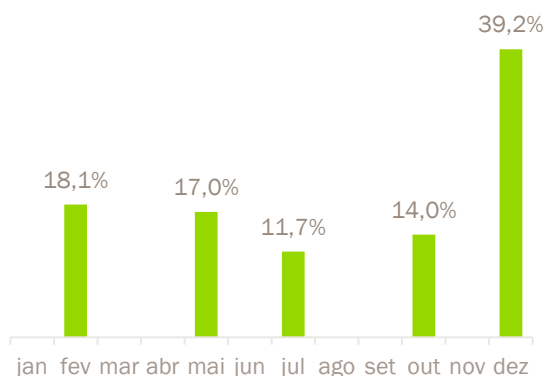


## Características Contratos de Locação

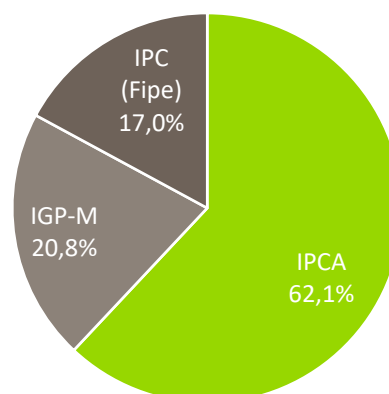
Prazo de Vencimento e Revisional (% Receita Imobiliária)



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 atribuírem 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](mailto:ri@rbcapitalam.com)

Oliveira Trust DTVM

[ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto: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.

