



**RB Capital Recebíveis
Imobiliários FII**

Relatório de Gestão

Outubro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 91,33

Cota Patrimonial

R\$ 76,50

Cota de Mercado

0,84

P/VP

R\$ 43,99M

Patrimônio Líquido

R\$ 36,85M

Valor de Mercado

1.532

Número de cotistas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Nome

RB Capital Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ

35.689.733/0001-60

Início do Fundo

Novembro/2019

Classificação

Fundo Imobiliário

Público-alvo

Investidores em Geral

Prazo de Duração

Prazo Indeterminado

Administração & Custódia

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Taxa de Administração & Custódia

R\$ 20.000,00 ao mês ou 0,65% a.a.

Gestor

Iguana Investimentos Ltda.

Taxa de Gestão

R\$ 5.000,00 ao mês ou 0,50% a.a.

Cotas Emitidas

481.757 cotas

Código de Negociação

RRCI11

Objetivo

RB Capital Recebíveis Imobiliários FII (RRCI11) tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de Cotas, bem como a obtenção de renda. O fundo pode realizar a aquisição de ações ou cotas de sociedades com propósito de desenvolvimento imobiliário, cotas de FII e Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

Prezados cotistas,

O mês de outubro marcou a transferência do fundo para a **Iggy Investimentos**, iniciando um novo capítulo em sua história. Antes de tudo, parabenizamos a RB Capital pelo excelente trabalho realizado na gestão do RRCI11, um produto cujo potencial é motivo de grande respeito.

Independente disso, desde que assumimos a gestão (final de outubro de 2025), estamos realizando um trabalho de diligência em todos os ativos da carteira para conhecermos os ativos e identificarmos os riscos e o valor intrínseco dos ativos deles.

Nossa análise inicial, destacou 3 CRIs que estão sendo renegociados, ocupando 17% da carteira. Estamos atuando junto aos prestadores de serviço desses ativos, assim como do administrador. Manteremos nosso cotistas informados sobre o estágio desses processos.

Nesse relatório, apresentamos a composição da carteira assim como nos foi entregue.

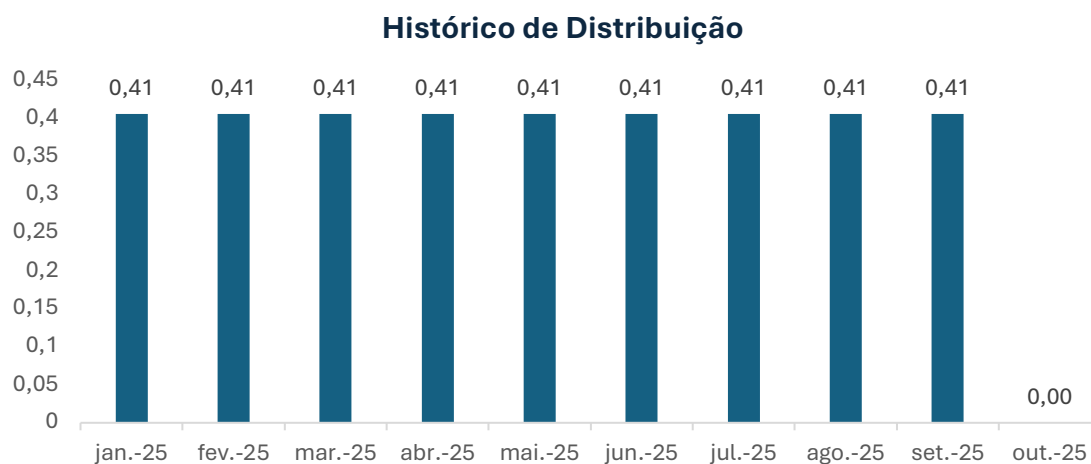
CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

Ativo	Segmento	Participação no fundo
ALZC11	FII	2,66%
CPTS11	FII	0,89%
VGHF11	FII	1,62%
CRI_18J0698011	CRI	5,62%
CRI_19G0228153	CRI	1,72%
CRI_19H0182182	CRI	0,44%
CRI_19K0981679	CRI	4,49%
CRI_19L0899539	CRI	5,28%
CRI_20E0031084	CRI	0,46%
CRI_20G0926014	CRI	4,92%
CRI_20J0837185	CRI	2,14%
CRI_21H0748781_DU2	CRI	1,22%
CRI_21H0888186	CRI	7,50%
CRI_21K0637078	CRI	3,54%
CRI_22D0847835	CRI	1,87%
CRI_22H1814286	CRI	4,06%
CRI_22I0879235	CRI	8,44%
CRI_22L1607693	CRI	4,52%
CRI_24B1404723	CRI	5,93%

CRI_24K3211803	CRI	6,73%
CRI_25A1810636	CRI	9,18%
CRI_25G5313879	CRI	4,57%
CRI_25H0243072	CRI	4,57%
FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP	Renda Fixa	7,78%
Despesas	-	-0,15%
TOTAL		100,00%

DIVIDENDOS¹

Em outubro, acumulamos R\$ 415.338 (R\$ 0,86 por cota do fundo) em resultados passíveis de distribuição. Entretanto, como assumimos o fundo no final de outubro, estamos em processo de diligência nos ativos e do entendimento do fluxo de caixa deles e do fundo para podermos definir os dividendos.



¹ As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

DEMONSTRATIVOS REGIME DE CAIXA

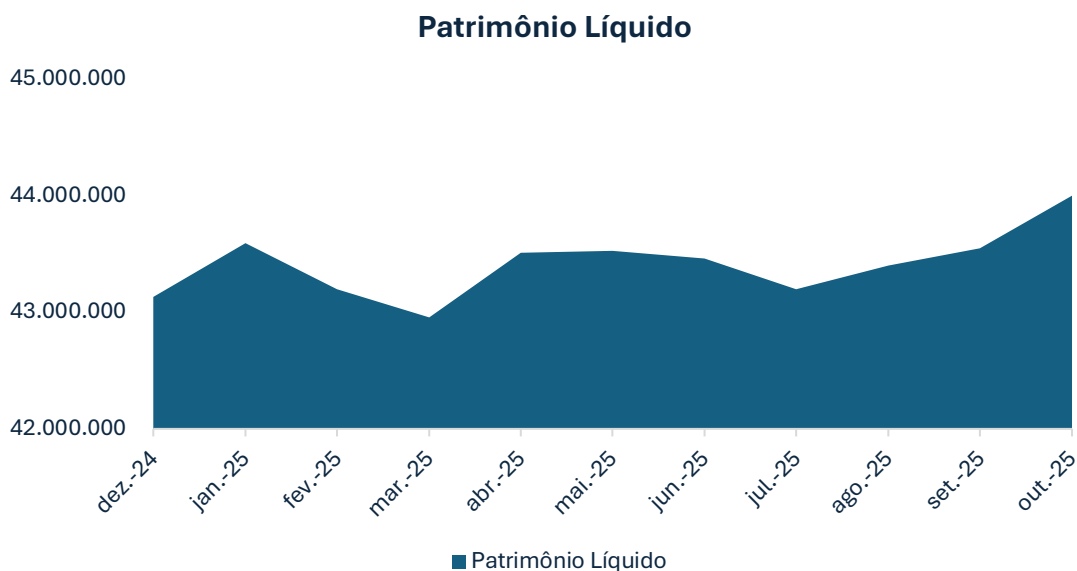
Na tabela abaixo, é apresentado o resultado do Fundo, em regime de caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganho de capital e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, taxa de performance, taxas e impostos. Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, tarifas, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

Resultado	ago/25	set/25	out/25	2025
Total de Receitas	469.563	479.733	470.140	5.366.916
Ativos Imobiliários	422.969	458.661	439.651	5.036.558
Ganho de Capital	0	0	0	0
Aplicações financeiras	46.594	21.072	30.489	330.358
	0	0	0	0
Total de Despesas	(41.399)	(42.972)	(42.425)	(425.297)
Taxa de Administração	(30.804)	(32.150)	(31.440)	(306.631)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxas e Impostos	(9.328)	(9.495)	(9.598)	(95.841)
Outras Despesas	(1.267)	(1.327)	(1.387)	(22.825)
Outras Receitas e Despesas	(31.611)	(16.449)	(12.377)	(971.712)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(29.234)	(19.652)	(6.795)	(970.110)
Despesas operacionais	(2.378)	3.203	(5.582)	(1.602)
Resultado - Caixa	396.553	420.312	415.338	3.969.906
Rendimento / Cota	0,82	0,87	0,86	8,24
Distribuição	409.493	409.493	0	3.685.441
Distribuição / Cota	0,85	0,85	0,00	7,65
Quantidade de Cotas	481.757	481.757	481.757	481.757

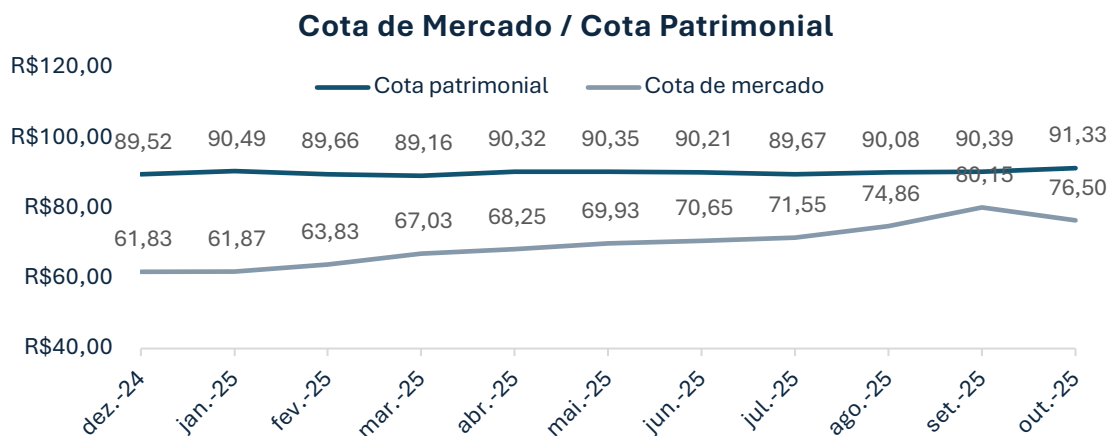
No mês de outubro, a receita do fundo fechou em -2,00% em relação ao mês anterior. Adicionalmente, as despesas totais reduziram -1,27% em outubro, desta forma, o resultado caixa do fundo no início do novo semestre ficou em R\$ 0,86 (um real e oitenta e sete) por cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

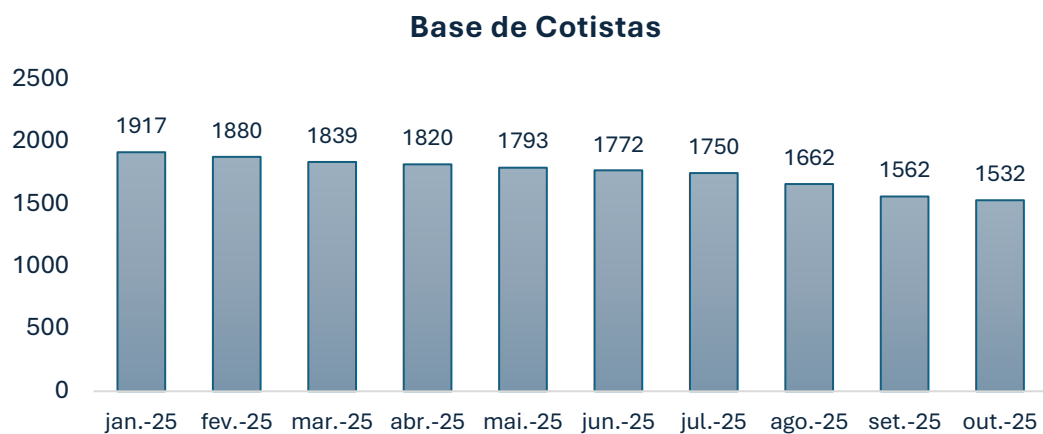
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 43.998.800,58 valorizando 1,03% no período. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) fechou positivo com 0,12% no mês de outubro/2025.



A cota patrimonial fechou em R\$ 91,33.



A base de cotistas reduziu no período, terminando em 1532.



CRIs NO PORTFOLIO

CRI GPA

Código CETIP 20E0031084	A operação tem como lastro fluxo	Garantias:
Data de Emissão 27/05/2020	de aluguéis de 16 lojas do grupo	• Alienação fiduciária dos imóveis que estão
Data de Vencimento 10/05/2035	espalhados pelo Brasil, sendo que	sendo locados (R\$ 463MM);
Indexador IPCA	aproximadamente 24% estão	• Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;
Taxa Emissão 5,75%	localizados na região Sudeste. São	• Promessa de Cessão Fiduciária de
	contratos atípicos de longo prazo.	contratos de locação futura no mesmo
		Imóvel.

CRI CK

Código CETIP 21H0748781	Operação lastreada em contrato	Garantias:
Data de Emissão 03/09/2021	em carteira de recebíveis de	• Alienação fiduciária do DUO Praia Brava;
Data de Vencimento 22/07/2026	empreendimento vertical em Itajaí -SC.	• Fundo de liquidez de 3 prestação de juros;
Indexador CDI+	Os recursos serão destinados	• Cessão fiduciária dos recebíveis presentes
Taxa Emissão 6,80%	para término de obra do prédio que	e futuros do empreendimento DUO Praia
	já está 99% vendido e com 100% de	Brava;
	obra pronta.	• Fundo de obras de 110% do custo restante
		com liberações mensais sob medição de
		obra.
		• Alienação Fiduciária de terreno no centro
		de Itajaí, o terreno foi avaliado em R\$ 18,3
		milhões.

CRI DIÁLOGO III SR

Código CETIP 19H0182182	Operação que tem como lastro	Garantias:
Data de Emissão 02/08/2019	contratos de compra e vende de	• Alienação Fiduciária das Unidades;
Data de Vencimento 08/12/2027	empreendimentos performados da	• Carta Fiança dos sócios;
Indexador IGP-M	construtora Diálogo, sendo todos	• 70% de Subordinação;
Taxa de Emissão 5,00%	os imóveis na zona leste da cidade	• Fundo Reserva de R\$ 300 mil.
	de São Paulo, somando 305	
	contratos. Adquirimos as cotas	
	seniores da operação, sendo 30%	
	CRI sênior e 70% CRI subordinado.	

CRI LOCALFRIO SR

Código CETIP 19K0981679**Data de Emissão 14/11/2019****Data de Vencimento 16/12/2031****Indexador IPCA****Taxa de Emissão 6,00%**

Operação que tem como lastro dois contratos de aluguéis atípicos de duas unidades logísticas da empresa, uma localizada em Itajaí SC e outra em Pirituba-SP. A operação de R\$ 100 milhões, sendo 80% CRI sênior e 20% subordinado. Adquirimos o CRI sênior.

Garantias:

- Alienação Fiduciária do imóvel no valor de R\$ 108 milhões;
- Fluxo de contratos de prestação de serviço de pelo menos 3 PMTs em conta escrow;
- Aval dos sócios;
- Fundo Reserva de 5 PMTs.

CRI Quero Quero

Código CETIP 20G0926014**Data de Emissão 31/07/2020****Data de Vencimento 20/07/2041****Indexador IPCA****Taxa Emissão 5,70%**

Operação com lastro em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição para a Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre -RS.

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel de R\$ R\$ 78,8MM;
- Fiança e aval dos sócios;
- Fundo Reserva de no mínimo R\$ 554.000,00.

CRI CANOPUS II

Código CETIP 19L0899539**Data de Emissão 16/12/2019****Data de Vencimento 15/01/2036****Indexador IPCA****Taxa Emissão 6,00%**

O lastro da operação são parcelas devida pelo Governo do Estado de São Paulo, referente a obras realizadas (entregue em 2018) pela Canopus para construir 3.683 apartamentos na região central de São Paulo, para atender à demanda habitacional da população de baixa renda.

Garantias:

- Penhor de cotas do fundo BB CPP Projetos Fundo de Investimento, de propriedade da CPP, garantindo 6 PMTs;
- Fluxo de Recebíveis da CDHU;
- Fundo de Reserva de 1 PMT.

CRI CREDITAS SR

Código CETIP 20J0837185	A operação tem como lastro na	Garantias:
Data de Emissão 22/10/2020	carteira de recebíveis de	• Alienação Fiduciária de Imóveis e apólices
Data de Vencimento 15/10/2040	empréstimos garantidos por	de seguros;
Indexador IPCA	imóveis residenciais ("Home	• Fundo de reserva com 2PMTs Sr + 2 PMTs
Taxa Emissão 6,50%	Equity"), originada pela Creditas. A	Meza;
	operação é composta por 85% de	
	CRI sênior e 15% de CRI	
	subordinado, onde adquirimos as	
	cotas do CRI sênior.	

CRI HBR

Código CETIP 19G0228153	A operação tem como lastro ativos	Garantias:
Data de Emissão 17/07/2019	comerciais que estão locados para	• Alienação Fiduciária dos imóveis objetos
Data de Vencimento 26/07/2034	a Decathlon, Pirelli e Tim, de	das locações R\$ 230 milhões;
Indexador IPCA	imóveis localizados em Barueri e	• Cessão Fiduciária dos aluguéis;
Taxa Emissão 6,00%	Santo André.	• Garantia corporativa.

CRI CANOPUS I

Código CETIP 18J0698011	A operação é a securitização dos	Garantias:
Data de Emissão 22/10/2018	recebíveis devidos pelo Governo do	• Fundo de Reserva de 1 PMT;
Data de Vencimento 15/05/2028	Estado de São Paulo à Construtora	• Penhor de cotas de fundo garantindo 6
Indexador IPCA	Canopus pela construção de	PMTs;
Taxa Emissão 9,00%	unidades de Habitação de Interesse	• Fluxo de Recebíveis da CDHU.
Rating brA+(sf)	Social no centro da Cidade de São	
	Paulo, no qual a obra já foi	
	entregue.	

CRI YOU INC

Código CETIP 22D0847835	A operação é um crédito corporativo	Garantias:
Data de Emissão 25/04/2022	para You Incorporadora. A empresa tem	• Fiança do sócio fundador
Data de Vencimento 26/04/2027	foco em desenvolver projetos	• Ações da companhia
Indexador CDI	habitacionais para médio e alto padrão,	• Cotas de SPES

Taxa Emissão 4,50%

essencialmente na cidade de São Paulo.

- Aval do acionista

CRI ONM Health

Código CETIP 21H0888186

Data de Emissão 16/08/2021

Data de Vencimento 15/08/2031

Indexador IPCA

Taxa Emissão 7,36%

A operação tem como lastro os pagamentos mensais da concessão pela prefeitura de Belo Horizonte -MG, a empresa é uma PPP que faz gestão não clínica do Hospital Novo Metropolitano.

Garantias:

- Alienação Fiduciária das ações da ONM;
- Aval da Opy Health;
- Cessão fundo garantidor com 3 contraprestações públicas;
- Cessão fiduciária dos direitos creditórios da COPASA (R\$ 66MM).

CRI RZK Solar

Código CETIP 21K0637078

Data de Emissão 03/12/2021

Data de Vencimento 18/11/2031

Indexador IPCA

Taxa Emissão 7,70%

A operação tem como lastro debêntures privadas com destinação imobiliária para reembolso de despesas diretamente relacionadas à construção dos empreendimentos. São 3 projetos solares no interior de São Paulo, que estão construídos e em funcionamento.

Garantias:

- Os contratos têm a empresa de telecomunicações Claro como devedora por todo prazo da operação e uma rescisão por parte da devedora é suficiente para pagamento de todo o CRI;
- Fiança Grupo Rezek Participações S.A. até o Completion financeiro;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis dos projetos compreendidos na emissão;
- Fundo de Reserva de 3 PMT.

CRI Construtora Capital II

Código CETIP 22H1814286

Data de Emissão 30/08/2022

Data de Vencimento 15/09/2027

Indexador IPCA

Taxa Emissão 11,00%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo Capital lastreado em debêntures privadas.

Garantias:

- Alienação fiduciária de terrenos no valor de R\$ 17,5 milhões;
- Aval/fiança Pauderley Tomaz Avelino (100%);
- Reserva 3 PMTS juros.

CRI São Benedito

Código CETIP 22L1607693	A operação tem por	Garantias:
Data de Emissão 26/12/2022	finalidade disponibilizar um	• Alienação Fiduciária de Imóveis de 8
Data de Vencimento 16/01/2030	crédito corporativo ao	empreendimentos performados no valor de R\$
Indexador CDI	Grupo São Benedito	136 milhões do Grupo São Benedito;
Taxa Emissão 2,80%	lastreado em cédula de	• Cessão Fiduciária de recebíveis atuais e futuros,
	crédito bancário imobiliária	no valor de R\$ 160,2 milhões, provenientes da
	("CCB Imobiliária") de	venda de unidades do Empreendimento Vale do
	emissão da MTM	Gramado;
	Construções.	• Fundo de Reserva no valor de R\$ 3 milhões;
		• Aval dos sócios.

CRI CashMe

Código CETIP 23C0248214	A operação tem como lastro na carteira de	Garantias:
Data de Emissão 03/03/2023	recebíveis de empréstimos garantidos por	• Alienação Fiduciária de
Data de Vencimento 15/04/2030	imóveis residenciais ("Home Equity"), cedidos	Imóveis.
Indexador IPCA	pela CashMeSoluções Financeiras S.A. O	
Taxa Emissão 8,00%	montante da operação é de R\$ 400 milhões,	
Rating brAAA(S&P)	sendo 85% CRI sênior, 8% CRI Mezaninos e 7%	
	juniões, que foram detidos pela companhia.	
	Adquirimos o CRI sênior.	

CRI Convisa

Código CETIP 22I0879235	Operação de término de obras em Joinville	Garantias:
Data de Emissão 13/09/2022	SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de	• Alienação Fiduciária do
Data de Vencimento 20/10/2025	história, com foco em projetos de médio alto	terreno;
Indexador IPCA	padrão. O empreendimento está com as obras	• Cessão Fiduciária de
Taxa Emissão 10,00%	100% concluídas.	recebíveis;
		• Aval dos sócios.

CRI Galleria Bank

Código CETIP 24B1404723**Data de Emissão 20/02/2024****Data de Vencimento 25/11/2038****Indexador IPCA****Taxa Emissão 9,00%**

A operação é lastreada nos recebíveis de 252 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC.

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs;
- Cessão Fiduciária das CCBs;
- Fundo de liquidez;
- Fundo de despesas. Aval dos sócios.

CRI Over Urbanismo**Código CETIP 24K3211803****Data de Emissão 27/11/2024****Data de Vencimento 21/11/2034****Indexador IPCA****Taxa Emissão 10,50%**

Operação de loteamento localizado no estado de Goiás nas cidades de Aragoiana e Bela Vista. O empreendimento localizado em Aragoiana está com 97% de obra concluída e o empreendimento localizado em Bela Vista já está 100% concluída.

- Alienação Fiduciária das quotas das SPEs Quinta dos Lagos e Aroeiras;
- Cessão Fiduciária de recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros das unidades do empreendimento, cobertura de 125% da carteira já existente;
- Endosso do seguro de obras;
- Aval da devedora e sócios PF;
- Fundo de Reserva /juros inicial equivalente a 2 meses de juros da operação;
- Fundo de obras mínimo de 100% do valor remanescente para a conclusão do empreendimento.

CRI Mitre**Código CETIP 25A1810636****Data de Emissão 10/12/2024****Data de Vencimento 05/12/2029****Indexador CDI****Taxa Emissão 1,99%****Rating brA+(sf)**

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao grupo Mitre lastreado em debêntures emitidas pela devedora.

Garantias:

- Clean

CRI Moura Dubeux

Código CETIP 25G5313879	A operação tem por finalidade	Garantias:
Data de Emissão 15/07/2025	disponibilizar um crédito corporativo ao	• Clean
Data de Vencimento 15/07/2030	grupo Moura Dubeux lastreado em	
Indexador % de CDI	créditos imobiliários devidos pela	
Taxa Emissão 103,75%	devedora.	

CRI Brasil Terrenos

Código CETIP 25H0243072	A operação tem por finalidade	Garantias:
Data de Emissão 15/08/2025	disponibilizar um crédito corporativo ao	• Aval das empresas MCP Holding
Data de Vencimento 16/08/2032	grupo Brasil Terrenos lastreado em	Administração de Ativos Ltda e
Indexador % de CDI	direitos creditório imobiliários	SGPennaParticipação, Administração
Taxa Emissão 107,00%	representados por notas comerciais	e Investimentos Ltda.
	cedidos pela devedora.	

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Gestor não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Gestor 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.

Contato

Iguana Investimentos Ltda.

www.iggyinvestimentos.com.br

contato@iggyinvestimentos.com.br

