

**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 conhecemos 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

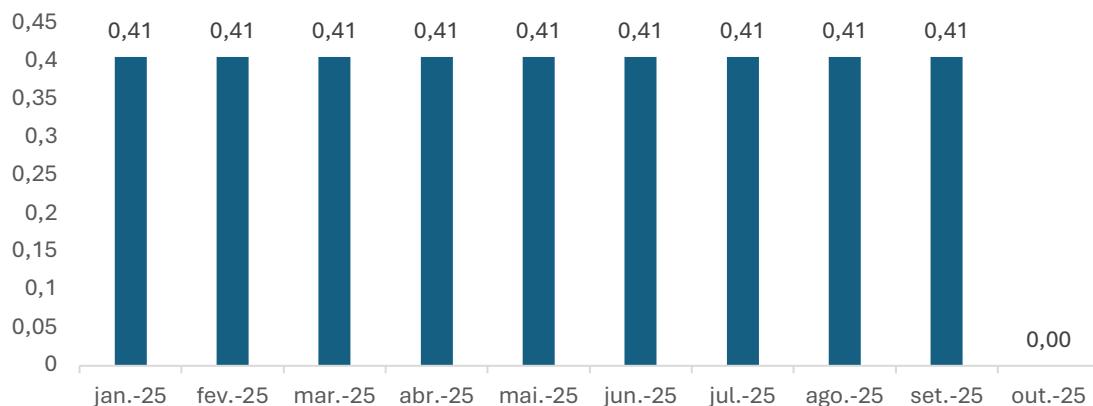
Ativo	Segmento	Participação no fundo
ALZC11	FII	2,66%
CPTS11	FII	0,89%
VGHF11	FII	1,62%
CRI_18J0698011	CRI	5,62%
CRI_19G0228153	CRI	1,72%
CRI_19H0182182	CRI	0,44%
CRI_19K0981679	CRI	4,49%
CRI_19L0899539	CRI	5,28%
CRI_20E0031084	CRI	0,46%
CRI_20G0926014	CRI	4,92%
CRI_20J0837185	CRI	2,14%
CRI_21H0748781_DU2	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.

Histórico de Distribuição



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

DEMONSTRATIVOS REGIME DE CAIXA

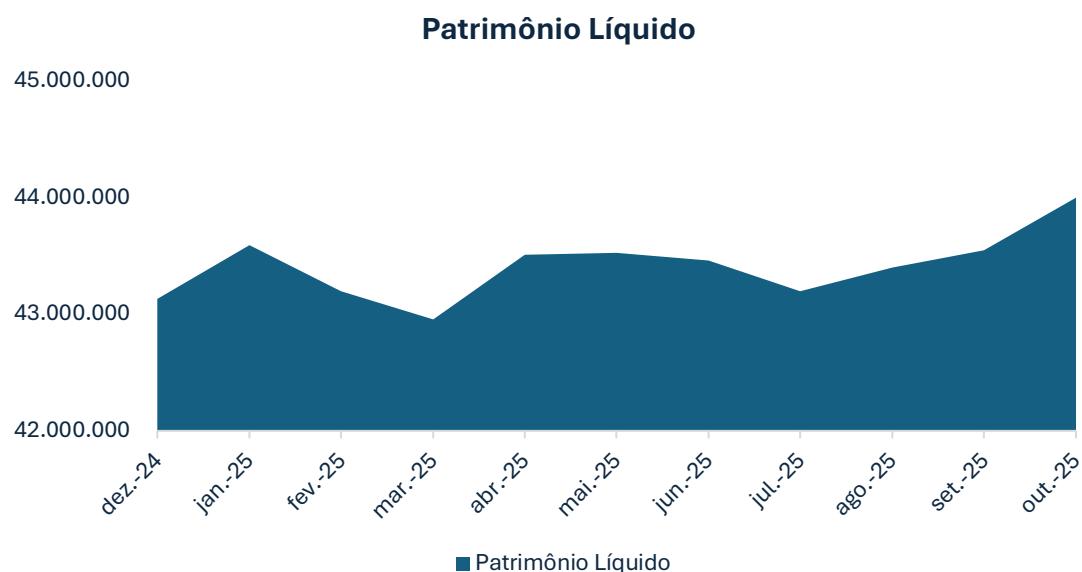
Na tabela abaixo, é apresentado o resultado do Fundo, em regime de caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganho de capital e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas 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

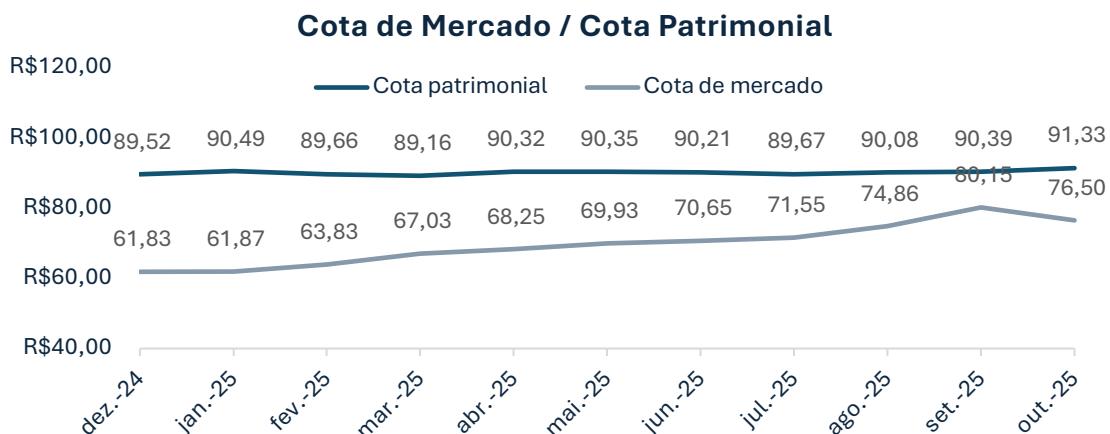
No mês de outubro, a receita do fundo fechou em -2,00% em relação ao mês anterior. Adicionalmente, as despesas totais reduziram -1,27% em outubro, desta forma, o resultado caixa do fundo no início do novo semestre ficou em R\$ 0,86 (um real e oitenta e sete) por cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

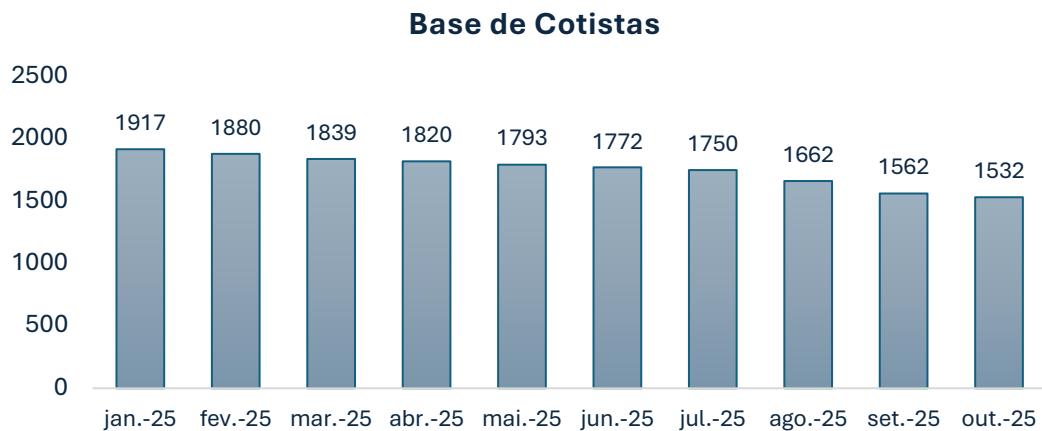
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 43.998.800,58 valorizando 1,03% no período. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) fechou positivo com 0,12% no mês de outubro/2025.



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 de aluguéis de 16 lojas do grupo espalhados pelo Brasil, sendo que aproximadamente 24% estão localizados na região Sudeste. São contratos atípicos de longo prazo.	Garantias: <ul style="list-style-type: none"> Alienação fiduciária dos imóveis que estão sendo locados (R\$ 463MM); Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo imóvel.
--------------------------------	---	---

CRI CK

Código CETIP 21H0748781	Operação lastreada em contrato em carteira de recebíveis de empreendimento vertical em Itajaí -SC.	Garantias: <ul style="list-style-type: none"> Alienação fiduciária do DUO Praia Brava; Fundo de liquidez de 3 prestação de juros; Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO Praia Brava; 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 contratos de compra e venda de empreendimentos performedos da construtora Diálogo, sendo todos os imóveis na zona leste da cidade de São Paulo, somando 305 contratos. Adquirimos as cotas seniores da operação, sendo 30% CRI sênior e 70% CRI subordinado.	Garantias: <ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária das Unidades; Carta Fiança dos sócios; 70% de Subordinação; Fundo Reserva de R\$ 300 mil.
--------------------------------	---	---

CRI LOCALFRIOSR

Código CETIP 19K0981679	Operação que tem como lastro dois contratos de aluguéis atípicos de	Garantias:
Data de Emissão 14/11/2019	duas unidades logísticas da	• Alienação Fiduciária do imóvel no valor de
Data de Vencimento 16/12/2031	empresa, uma localizada em Itajaí	R\$ 108 milhões;
Indexador IPCA	SC e outra em Pirituba-SP. A	• Fluxo de contratos de prestação de serviço
Taxa de Emissão 6,00%	operação de R\$ 100 milhões, sendo	de pelo menos 3 PMTs em conta escrow;
	80% CRI sênior e 20% subordinado.	• Aval dos sócios;
	Adquirimos o CRI sênior.	• Fundo Reserva de 5 PMTs.

CRI Quero Quero

Código CETIP 20G0926014	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:
Data de Emissão 31/07/2020		• Alienação Fiduciária do Imóvel de R\$ R\$ 78,8MM;
Data de Vencimento 20/07/2041		• Fiança e aval dos sócios;
Indexador IPCA		• Fundo Reserva de no mínimo R\$ 554.000,00.
Taxa Emissão 5,70%		

CRI CANOPUS II

Código CETIP 19L0899539	O lastro da operação são parcelas devida pelo Governo do Estados 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:
Data de Emissão 16/12/2019		• Penhor de cotas do fundo BB CPP Projetos Fundo de Investimento, de propriedade da CPP, garantindo 6 PMTs;
Data de Vencimento 15/01/2036		• Fluxo de Recebíveis da CDHU;
Indexador IPCA		• Fundo de Reserva de 1 PMT.
Taxa Emissão 6,00%		

CRI CREDITAS SR

Código CETIP 20J0837185	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (“Home Equity”), originada pela Creditas. A	Garantias:
Data de Emissão 22/10/2020		• Alienação Fiduciária de Imóveis e apólices de seguros;
Data de Vencimento 15/10/2040		• Fundo de reserva com 2PMTs Sr + 2 PMTs Meza;
Indexador IPCA		
Taxa Emissão 6,50%	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 comerciais que estão locados para a Decathlon, Pirelli e Tim, de imóveis localizados em Barueri e Santo André.	Garantias:
Data de Emissão 17/07/2019		• Alienação Fiduciária dos imóveis objetos das locações R\$ 230 milhões;
Data de Vencimento 26/07/2034		• Cessão Fiduciária dos aluguéis;
Indexador IPCA		• Garantia corporativa.
Taxa Emissão 6,00%		

CRI CANOPUS I

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

CRI YOU INC

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

Taxa Emissão 4,50%

essencialmente na cidade de São Paulo.

- Aval do acionista

CRI ONM Health

Código CETIP 21H0888186

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).

Data de Emissão 16/08/2021

Data de Vencimento 15/08/2031

Indexador IPCA

Taxa Emissão 7,36%

CRI RZK Solar

Código CETIP 21K0637078

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 Completionfinanceiro;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis dos projetos compreendidos na emissão;
- Fundo de Reserva de 3 PMT.

CRI Construtora Capital II

Código CETIP 22H1814286

A operação tem por finalidade

Garantias:

Data de Emissão 30/08/2022

disponibilizar um crédito corporativo ao

- Alienação fiduciária de terrenos

Data de Vencimento 15/09/2027

Grupo Capital lastreado em debêntures

no valor de R\$ 17,5 milhões;

Indexador IPCA

privadas.

- Aval/fiança Pauderley Tomaz

Taxa Emissão 11,00%

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%	
	juniiores, 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	A operação é lastreada nos recebíveis de	Garantias:
Data de Emissão 20/02/2024	252 contratos de Home Equitydo Galleria	• Alienação Fiduciária dos
Data de Vencimento 25/11/2038	Bank, uma plataforma digital especializada	imóveis em garantia das CCBs;
Indexador IPCA	em operações de Home Equity. A operação	• Cessão Fiduciário das CCBs;
Taxa Emissão 9,00%	possui LTV conservador e sua carteira está	• Fundo de liquidez;
	concentrada nos estados de SP, PR e SC.	• Fundo de despesas. Aval dos
		sócios.

CRI Over Urbanismo

Código CETIP 24K3211803	Operação de loteamento localizado no	• Alienação Fiduciária das quotas das
Data de Emissão 27/11/2024	estado de Goiás nas cidades de	SPEs Quinta dos Lagos e Aroeiras;
Data de Vencimento 21/11/2034	Aragoiana e Bela Vista. O	• Cessão Fiduciária de recebíveis
Indexador IPCA	empreendimento localizado em	oriundos do contratos de compra e
Taxa Emissão 10,50%	Aragoiana está com 97% de obra	venda presentes e futuros das
	concluída e o empreendimento	unidades do empreendimento,
	localizado em Bela Vista já está 100%	cobertura de 125% da carteira já
	concluída.	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	A operação tem por finalidade	Garantias:
Data de Emissão 10/12/2024	disponibilizar um crédito corporativo ao	• Clean
Data de Vencimento 05/12/2029	grupo Mitre lastreado em debêntures	
Indexador CDI	emitidas pela devedora.	
Taxa Emissão 1,99%		
Rating brA+(sf)		

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 creditórios 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, consequentemente, 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

