

RB
CI

RB ASSET



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII
RRCII1 - FEVEREIRO/25

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
(RRCI11) – Fevereiro/25

Cota Patrimonial

R\$ 89,66

Cota a Mercado

R\$ 69,14

Valor Patrimonial
(Milhões)

R\$ 43,2

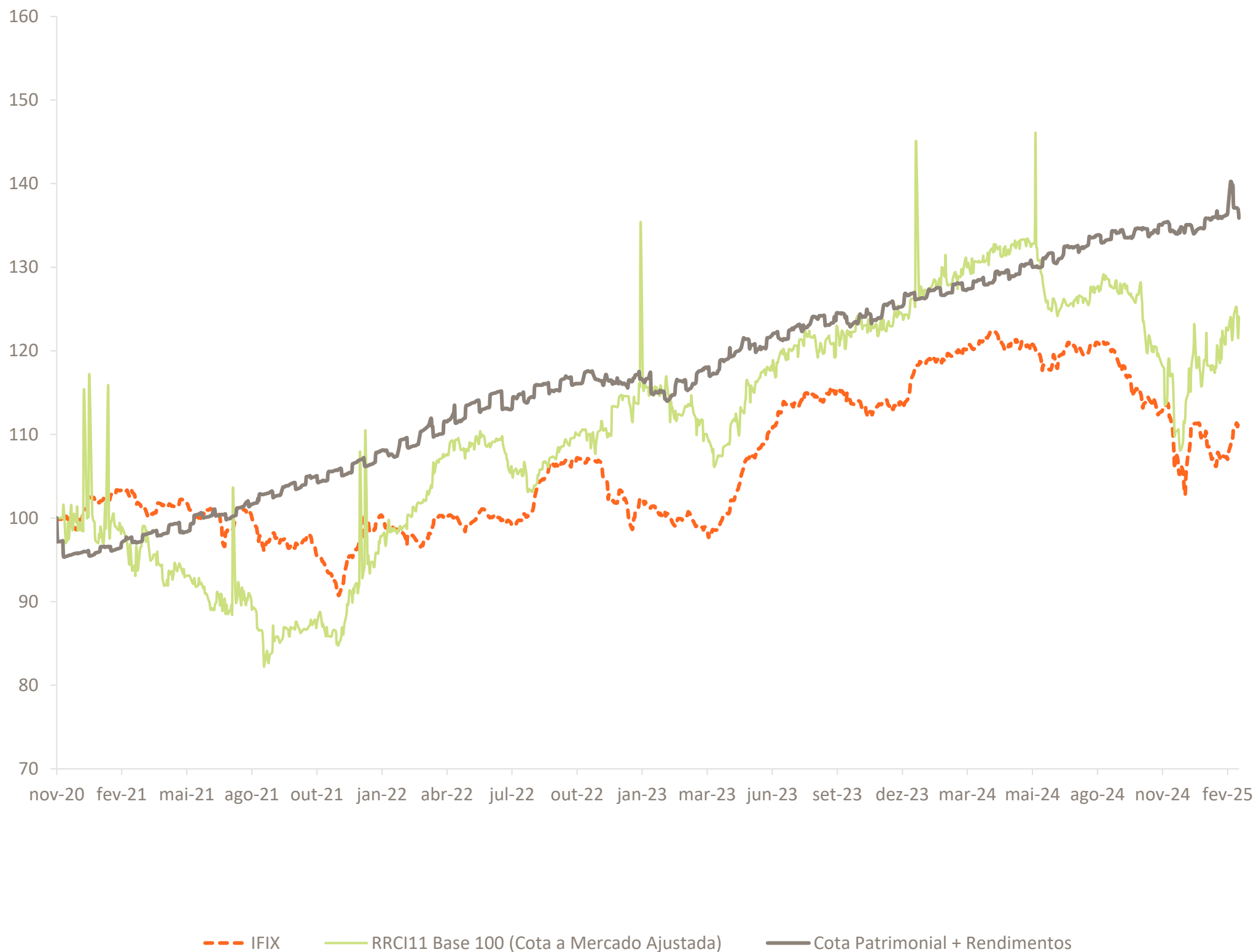
Rendimentos
de Fev/25

R\$ 0,85/cota

D.Y. Anualizada
a preço de mercado

16,03%

Retorno Acumulado



Fonte: RB ASSET

COMENTÁRIOS DO GESTOR

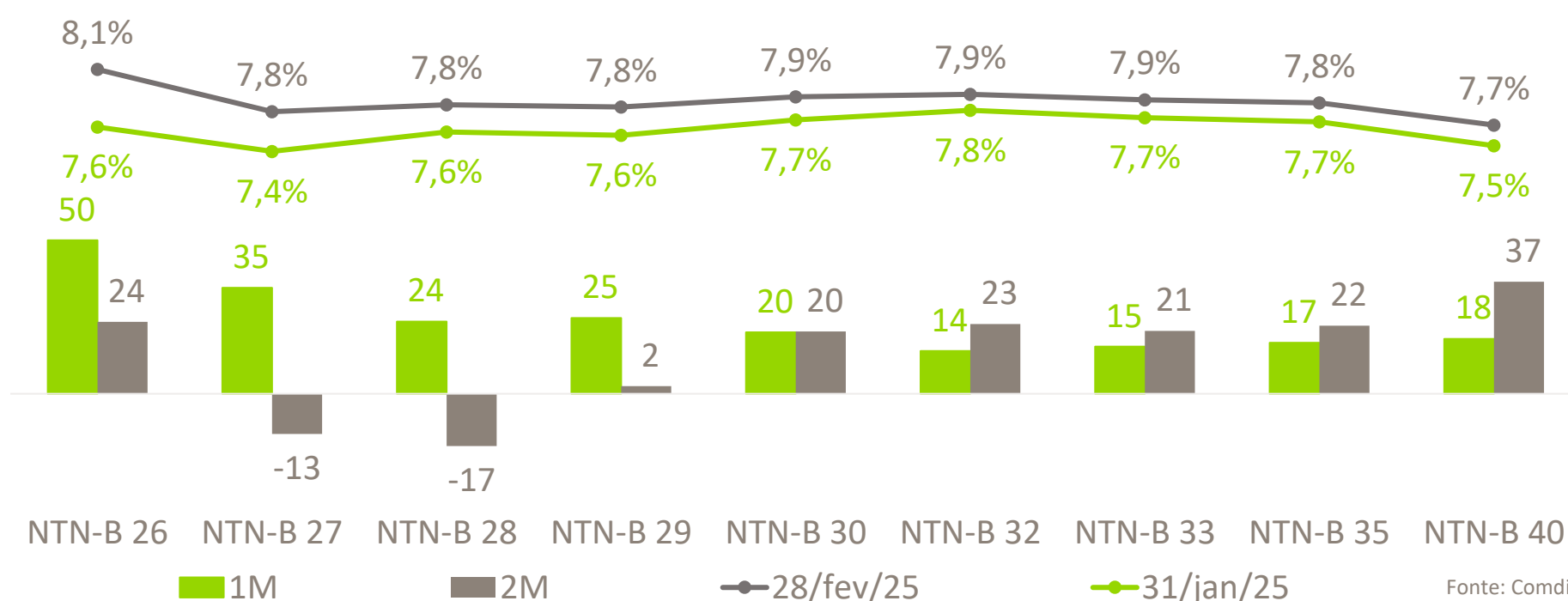
Breve Panorama Macroeconômico

O mês de fevereiro foi marcado pela renovação das tensões diante de negociações tarifárias de Donald Trump, que de forma geral, apresentaram-se mais brandas do que esperado anteriormente, resultando em menor impacto inflacionário. Outro destaque fica para o encontro entre os presidentes da Ucrânia e dos EUA, com discussão pública e aumento da preocupação em relação à riscos geopolíticos. Ainda nos EUA, dados de inflação vieram acima das expectativas, o que somado à retórica protecionista e imigratória de Trump, tem agregado prêmio de risco diante dos potenciais impactos destas políticas. Por fim, tivemos divulgação de resultados corporativos relevantes para os mercados, como as *Magnificent 7*, Walmart, entre outros. Diante disso, os três principais índices do mercado acionário americano apresentaram queda - S&P 500 (-1,43%), Dow Jones (-1,58%) e o Nasdaq (-3,97%).

No cenário doméstico, o mês de fevereiro foi marcado por deterioração dos ativos, apesar de novo ingresso de capital do investidor estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 1,8 bilhão na bolsa brasileira, resultando em um aporte líquido total de R\$ 8,7 bilhões no ano. O valor seria maior, se não houvesse o rebalanceamento do MSCI Brazil no último pregão do mês, com saldo negativo do dia de R\$ 1 bilhão. A curva de juros doméstica, que vinha em um tom positivo de fechamento, teve um último pregão de forte abertura, com anúncio da reforma ministerial, assim como a notícia da liberação do FGTS, que por um lado tende a impulsionar o PIB, por meio da injeção de dinheiro na economia, por outro, deve pressionar ainda mais a inflação, que já se encontra desancorada (melhor apresentado abaixo). Após decisão do COPOM, a ata divulgada no começo do mês trouxe novas perspectivas para os dirigentes, que passaram a projetar um aumento nas expectativas de inflação, tanto de curto quanto de longo prazo. De acordo com as projeções apresentadas, a inflação acumulada em 12 meses permanecerá acima do limite superior da meta. Outro importante recado fica para o regime fiscal, que tem impactado de forma relevante os preços dos ativos e as expectativas dos agentes, lamentando a falta de novas medidas de ajuste fiscal. No cenário macroeconômico, tivemos destaques negativos para os dados de vendas no varejo, confiança do consumidor e IBC-BR de dezembro, já do lado positivo tivemos dados do CAGED e produção industrial.

O IPCA de janeiro apresentou alta de 0,16% e de 4,56% no acumulado de 12 meses, ainda acima do teto da meta de inflação do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 1,23% em fevereiro, abaixo das expectativas do mercado (apesar de ser o maior para o mês desde fevereiro de 2016), acumulando alta de 4,96% em 12 meses, ou seja, continuando acima da meta de inflação do BC para o ano de 2025, de 4,5%. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, assim como nos meses anteriores, apresentou deterioração das expectativas do mercado: a mediana das projeções do IPCA ao final de 2025 foi para 5,65% (de 5,51% há 4 semanas), para 2026 (de 4,28% para 4,40%), para 2027 (de 3,90% para 4,00%) e para 2028 (de 3,74% para 3,75%). Após revisões das previsões da taxa Selic, tivemos manutenção para final de 2025 em 15,00% e para 2026 em 12,50%, assim como piora do patamar para 2027 (de 10,38% para 10,50%).

Curva de Juros Real



Fonte: Comdinheiro

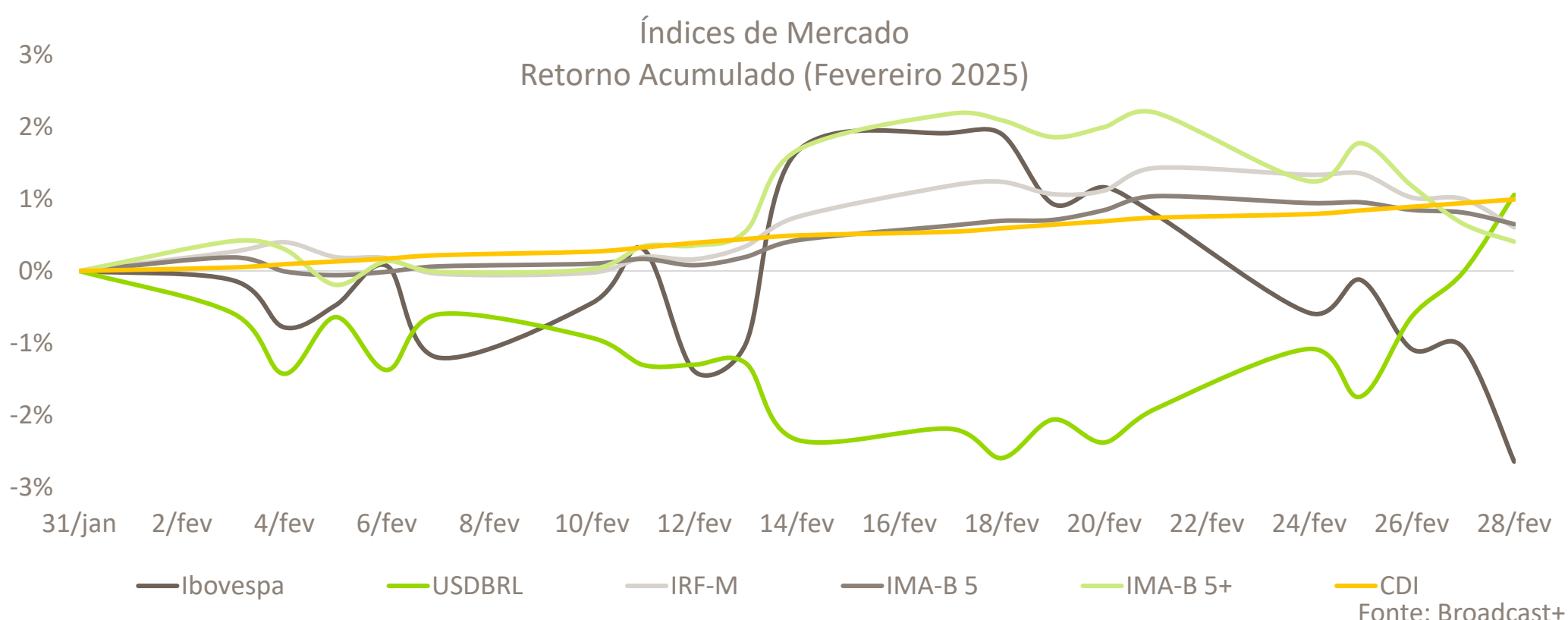
Em linha com preocupações em torno da Selic terminal e dos fatores acima mencionados, os vértices mais curtos da curva de juros real registraram abertura no mês. Ainda, os vértices mais longos com vencimento a partir de 2032 encerraram com leve abertura. Em fevereiro, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 1,29% e 0,65%, respectivamente.

No cenário internacional, tivemos a divulgação de indicadores econômicos, com *Payroll* de janeiro abaixo do esperado, porém com forte revisão do dado de dezembro, assim como houve novo aumento no ganho salarial. Houve ainda a divulgação de vendas no varejo abaixo do esperado, além do PCE (índice de inflação preferido dos dirigentes) de 2,5%, acima da meta de 2% do Fed, contrabalanceados por redução dos gastos dos consumidores (representam mais de dois terços da atividade econômica dos EUA). Vale ressaltar que tivemos ao longo do mês discursos de dirigentes do Fed mencionando a inflação como transitória e convergindo à meta, sendo também este o cenário base do mercado. Por outro lado, permanece no radar como será a condução de Trump em relação às tensões comerciais e geopolíticas, que podem ter implicações e consequências na política monetária, com relevante impacto nos mercados globais. Na Europa, o mês foi marcado pela divulgação de indicadores de inflação levemente acima do esperado, assim como dados de produção industrial e vendas no varejo abaixo do esperado. Ademais, expectativa para próxima reunião do BCE é de nova redução de 25 bps na próxima reunião, com novas reduções tidas ainda com incertas.

Na China, o feriado de Ano Novo Lunar se traduziu em uma menor divulgação de indicadores econômicos e com baixo impacto, ou com distorções nas divulgações, melhor capturada nos meses subsequentes. PMIs vieram abaixo das expectativas de forma geral. Já uma surpresa positiva veio com os dados inflacionários levemente acima das expectativas.

Em relação às *commodities*, o petróleo apresentou perdas de 4,66% em fevereiro (primeira queda mensal desde novembro), encerrando aos US\$ 73,18/barril o Brent, diante de início de tarifação do México e Canadá, grandes exportadores para os EUA, assim como indicativos de aumento de produção pela OPEP+ a partir de abril. Por sua vez, tivemos nova queda nos preços do minério de ferro (-1,94% no mês para o contrato negociado em Cingapura), aos US\$ 103,65/ton, em decorrência da imposição de tarifas pelos EUA, assim como escalada dos atritos comerciais contra exportações de aço da China por outros países.

No cenário doméstico, o mês foi de preocupações latentes diante da nova composição ministerial, aumentando a aversão ao risco local, assim como a retórica de Trump na Europa, queda nos preços das *commodities* e temporada, até o momento, decepcionante de balanços corporativos. O Ibovespa encerrou em queda de 2,64% em fevereiro, aos 122.799 pontos, ainda mantendo uma alta de 2,09% no ano. Já o dólar fechou o mês em valorização de 1,35%, negociado a R\$ 5,92, em virtude não somente das questões acima mencionadas, como fechamento por conta do Carnaval, com reduções de posições compradas diante do feriado estendido, visando proteções das carteiras.



Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

Após uma sequência recorde negativa de perdas, o IFIX registrou um mês de forte valorização (+3,34% aos 3.121,48 pontos), sendo a maior alta mensal desde dezembro de 2023 e conseguindo apagar a forte perda do mês de janeiro e acumulando alta de 0,17% no ano. Como supracitado, tivemos assim como no mês anterior, um forte descolamento entre os demais índices, sendo que tanto o Ibovespa quanto o dólar apresentaram desempenho negativo em fevereiro, assim como tivemos uma abertura na curva de juros futuros, cenário este que seria prejudicial aos FIIs. Após o longo período de cinco quedas consecutivas do IFIX, houve essa recuperação, em um primeiro momento por conta da discussão em torno do veto o trecho que isentava os FIIs e Fiagros do pagamento dos novos tributos de Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), conforme antecipado no mês anterior, de *lobbys* para derrubada da medida. Ademais, a recuperação veio em virtude de análises fundamentalistas, que acompanham não somente o elevado e injustificado desconto em relação ao valor patrimonial, somado ao retorno obtido após o forte *selloff*, resultando em *dividend yields* elevados.

Os maiores ganhos no mês foram registrados para *Hedge Funds* (multiestratégia), seguidos por recebíveis, os Fundos de Fundos (FoFs), Shoppings e logísticos (estes 2 últimos com desempenho próximo ao IFIX). No acumulado do ano, porém, somente ativos financeiros tem um desempenho positivo e acima do *benchmark*. Conforme mencionado no mês anterior, por mais que tenhamos um cenário macroeconômico no mínimo complicado e que tem se traduzido em aversão a risco, o excessivo desconto em relação ao valor patrimonial, somado aos elevados níveis de *dividend yield* têm sido importantes fatores pelos alocadores de capital no mercado para alocação em FIIs.

RRCI11 ao longo do mês de Fevereiro

A gestão manteve a maior parte da sua carteira alocada em CRIs atrelados ao IPCA.

A alocação em CRI fechou o período em aproximadamente 89,3% do patrimônio do Fundo RRCI11, distribuídos em 20 ativos diferentes. A carteira de FII está com uma exposição próxima a 4,9% do patrimônio.

Seguem abaixo as movimentações realizadas no mês de fevereiro:

CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários:

- Venda de R\$ 7 mil do CRI You (22D0847835).

Conclusões

Durante o mês de fevereiro, realizamos uma pequena movimentação na carteira com a venda parcial do CRI YOU, como parte do nosso processo de rebalanceamento estratégico. Além disso, tivemos um evento de vencimento antecipado no CRI da Construtora Capital (indexado ao CDI +6%), que foi liquidado com o pagamento de multa de pré-pagamento de 1%, conforme aprovado em assembleia. A operação gerou uma rentabilidade adicional pontual, reforçando o resultado do fundo no período.

A estratégia persegue o caminho de renovar os investimentos do fundo, com o objetivo de aumentar a diferença média entre os retornos financeiros, de forma a manter uma relação equilibrada e sustentável entre risco e retorno em seu portfólio.

A gestão segue monitorando novas operações para alocação desse recurso, seja em emissões primárias ou secundárias.

O dividendo anunciado referente à performance do mês de fevereiro foi de R\$ 0,85/cota.

⁽¹⁾ Lembramos que a rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento, e sobre qualquer hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Captação da 1ª Emissão de Cotas

A Oferta Primária de Distribuição de Cotas do Fundo RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII foi encerrada em 18 de novembro de 2020 e totalizou a captação de R\$ 48.175.700,00 em 481.757 cotas ao valor unitário bruto de custos de R\$ 100,00.

Os valores foram integralizados líquidos da Taxa de Distribuição Primária e Custos da 1ª Oferta de Cotas no valor de R\$ 2.293.163,32, o que representa um percentual de 4,76% do volume total captado.

Desta forma, o montante total integralizado do Fundo, aqui denominado de Aporte, foi R\$ 45.882.536,70.

Integralização	Data	Valor por Cota	Valor Integralizado (R\$)	Número de Cotas
1ª Oferta Primária de Distribuição de Cotas	18/11/2020	R\$ 100,00	R\$ 48.175.700,00	481.757
Taxa de Distribuição Primária e Custos da Oferta	18/11/2020	R\$ 4,76	R\$ 2.293.163,30	481.757
Patrimônio Líquido do Fundo após pagamento da Taxa de Distribuição Primária (Aporte)	21/02/2020	R\$ 95,24	R\$ 45.882.536,70	481.757

FONTE: RB ASSET

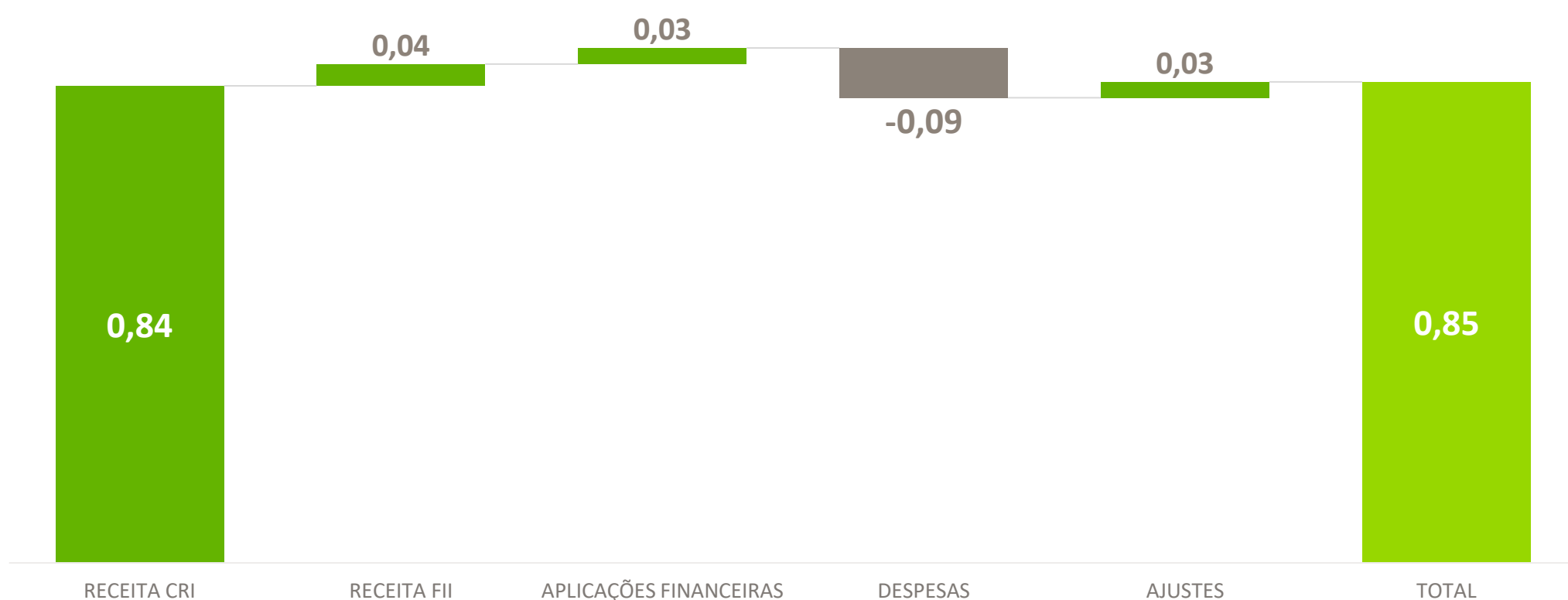
Análise Patrimonial

Demonstrativo de Receitas, Despesas, Rendimentos e Rentabilidade

Lembramos que a distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês. O gráfico abaixo decompõe os valores de distribuição.

(1) 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.

Composição dos Dividendos de Fevereiro/25



FONTE: RB ASSET

Liquidez das Cotas no Secundário

Histórico de negociações das cotas do RRCI11 juntamente com o volume negociado. O início de negociação na B3 foi dia 26/11/2020.

NEGOCIAÇÕES	fev/25	jan/25	dez/24	nov/24	out/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
Presença em pregões	20	22	21	19	23	1.066
Volume Total Negociado	R\$ 1.205.038	R\$ 1.165.927	R\$ 1.238.943	R\$ 787.476	R\$ 1.196.956	R\$ 94.113.806
Volume diário de negociações médio	R\$ 60.252	R\$ 52.997	R\$ 58.997	R\$ 41.446	R\$ 52.042	R\$ 88.287
Número de cotas negociadas	17.453	17.241	19.167	11.519	16.277	1.131.946
Giro (% do total de cotas)	3,62%	3,58%	3,98%	2,39%	3,38%	234,96%

FONTE: COMDINHEIRO

(1) - Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI1

Demonstrativo de Resultados

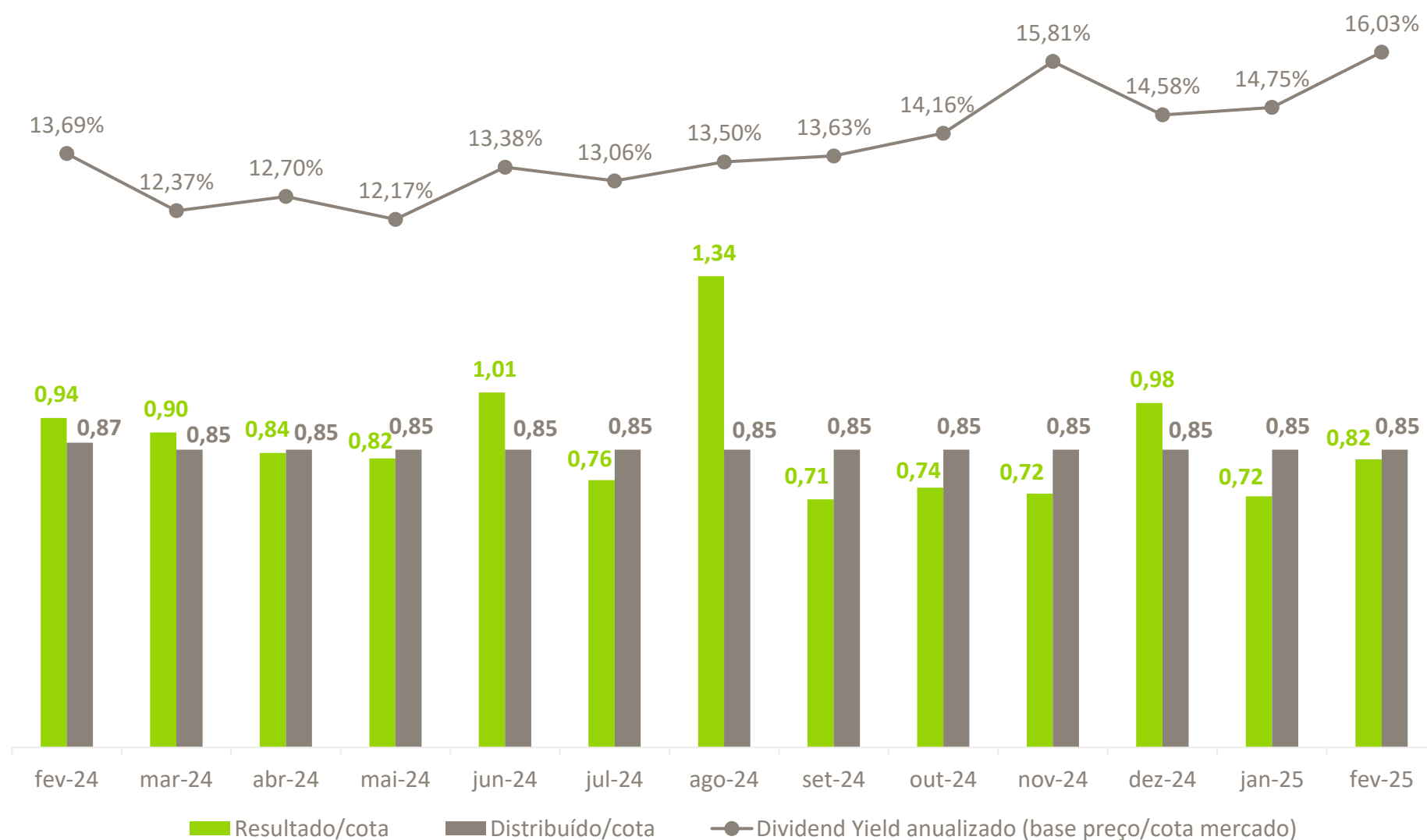
	fev/25
VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	89,66
QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO	43.195.512,89

Mês/Ano	fev/25	jan/25	dez/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(A) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 406.192	R\$ 326.128	R\$ 450.000	R\$ 23.147.277
(B) DESPESA IMOBILIÁRIA	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.854
(C) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 18.373	R\$ 31.950	R\$ 30.813	R\$ 785.271
(D) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 13.877	R\$ 27.687	R\$ 31.349	R\$ 703.813
(E) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 42.537	-R\$ 40.669	-R\$ 38.554	-R\$ 2.117.837
(F) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 395.905	R\$ 345.096	R\$ 473.607	R\$ 22.500.670
(G) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 13.589	R\$ 64.397	-R\$ 64.114	-R\$ 226.036
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 22.274.732
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24

FONTE: RB ASSET

(1) - Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo RRCI11

Distribuição e Dividend Yield



FONTE: RB ASSET

Avaliação de Desempenho

A tabela abaixo consolida o resultado patrimonial do fundo, que considera o efeito dos dividendos e da variação na cota patrimonial.

Sob a perspectiva de retorno patrimonial ajustado, RRCI11 apresentou, desde o seu início, rentabilidade de 42,69%, resultado esse considerando a cota líquida de custos de distribuição e estruturação da oferta que já haviam sido supracitados no prospecto do fundo.

Importante destacar que a avaliação do valor dos papéis pelo administrador é feita levando em consideração o valor de transações que ocorrem no mercado secundário, nos casos em que não há transações realizadas, a marcação é realizada com base em análise de crédito do administrador, quando necessário.

RENTABILIDADE PATRIMONIAL ACUMULADA DESDE O INÍCIO	fev/25	jan/25	dez/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO INÍCIO DO PERÍODO ⁽²⁾⁽³⁾	R\$ 90,69	R\$ 89,72	R\$ 90,74	R\$ 95,24
RENDIMENTOS ACUMULADOS ANUNCIADOS ATÉ O FECHAMENTO DO PERÍODO ⁽⁴⁾	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24
DIVIDENDO % NO PERÍODO EM RELAÇÃO À COTA PATRIMONIAL DE INÍCIO ⁽⁴⁾	0,94%	0,95%	0,94%	48,55%
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 89,66	R\$ 90,49	R\$ 89,52	R\$ 89,66
GANHO DE CAPITAL ACUMULADO (PATRIMONIAL)	-1,13%	0,85%	-1,34%	-5,86%
RESULTADO PATRIMONIAL TOTAL (DIVIDENDOS + GANHO DE CAPITAL)	-0,19%	1,80%	-0,40%	42,69%
IPCA + 5,00% a.a. ⁽⁵⁾	0,57%	0,93%	0,80%	47,79%
ALFA EM RELAÇÃO AO IPCA+ 5,00% a.a. (PATRIMONIAL)	-0,76%	0,87%	-1,20%	-5,10%

Fonte: RB ASSET

(1) Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI11

(2) Valor da cota patrimonial no início do período de referência. Efeito comparável ao de “aquisição patrimonial” de entrada

(3) Cota patrimonial considera o valor da cota patrimonial de emissão (R\$ 100,00 por cota) e, portanto, inclui o efeito dos custos de distribuição primária das cotas, na 1ª emissão do Fundo

(4) Considera os dividendos anunciados. Efeito competência e, portanto, não apenas os dividendos efetivamente pagos no período, aos investidores

(5) Para efeito de cálculo considera IPCA do mês anterior dado que o realizado no mês tem sua divulgação oficial a posteriore

Análise de Rentabilidade a Mercado

Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo RRCI11 em diferentes períodos e a comparamos com os principais índices do Mercado Financeiro Brasileiro (CDI / IFIX).

A Rentabilidade Bruta considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já a Rentabilidade Líquida leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo. Assim, utiliza-se o cálculo de *Gross Up* de 15% nestes rendimentos e compara-se tal rentabilidade à valorização do CDI bruto.

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.

	fev/25
(A) VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	R\$ 89,66
(B) ÚLTIMO VALOR DA COTA A MERCADO DE FECHAMENTO	R\$ 69,14
(C) QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
(D) VALOR DE MERCADO DO FUNDO (B*C)	R\$ 33.308.678,98

RENTABILIDADE A MERCADO NO PERÍODO	fev/25	jan/25	dez/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(E) VALOR DA COTA A MERCADO (NO INÍCIO DO PERÍODO)	R\$ 66,06	R\$ 67,35	R\$ 66,96	R\$ 95,24
(F) CUSTOS DE OFERTA (NO CASO OFERTA PRIMÁRIAS) (\$)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4,76
(G) VALOR DE REFERÊNCIA PARA COTA A MERCADO (\$)	R\$ 66,06	R\$ 67,35	R\$ 66,96	R\$ 100,00
(H) RENDIMENTOS PAGOS DENTRO DO PERÍODO DE REFERÊNCIA POR COTA (\$) (2)	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24
(I) YIELD ON COST NO PERÍODO A MERCADO (%) (H/E) (3)	1,29%	1,26%	1,27%	46,24%
(J) YIELD ON COST ANUALIZADO A MERCADO (%) (4)	16,77%	14,86%	14,95%	10,83%
(K) VARIAÇÃO NA COTA A MERCADO (GANHO DE CAPITAL BRUTO) (%) (B/E)	4,66%	0,73%	2,52%	-30,86%
(L) RENTABILIDADE BRUTA A MERCADO (DIVIDENDOS + VARIAÇÃO COTA) (I+K)	5,95%	1,99%	3,79%	15,38%
(M) IFIX	3,34%	-3,08%	-0,67%	14,92%
(N) ALFA EM RELAÇÃO AO IFIX A MERCADO (L-M)	2,61%	5,07%	4,46%	0,46%
(O) YIELD ON COST GROSS UP (I/0,85)	1,51%	1,48%	1,49%	54,40%
(P) RENTABILIDADE GROSS-UP (K+O)	6,18%	2,21%	4,02%	23,54%
(Q) CDI BRUTO	0,99%	1,01%	0,93%	40,80%
(R) RENTABILIDADE EM % DO CDI (P/Q)	627,03%	219,04%	432,90%	57,68%

ANÁLISE DE DIVIDEND YIELD PROSPECTIVO ⁽⁵⁾	fev/25	jan/25	dez/24	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(S) RENDIMENTOS ANUNCIADOS NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 46,24
(T) DIVIDEND YIELD NO FECHAMENTO DO PERÍODO A MERCADO (%) (H/B)	1,23%	1,25%	1,24%	66,87%
(U) DIVIDEND YIELD ANUALIZADO A MERCADO (%) ⁽⁶⁾	16,03%	14,75%	14,58%	15,67%

Fonte: BRL Trust

(1) Data de Liquidação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo RRCI11 (2) Considera aqueles valores efetivamente pagos pelo fundo aos cotistas durante determinado intervalo de tempo, ou seja, o cotista teria realizado a posição (vendido suas cotas) no fechamento do período e, portanto, não receberia os rendimentos anunciados no fechamento. Exemplo: período de 29/02/2020 a 31/03/2020 considera que o cotista adquiriu cotas no fechamento de 29/02/2020 e vendeu suas cotas no fechamento de 31/03/2020. Portanto este cálculo considera que os rendimentos anunciados em 29/02, mas não considera o rendimento anunciado em 31/03, pois ele teria vendido sua posição no fechamento desta data. (3) *Yield on Cost* significa a divisão entre os rendimentos recebidos (H) pelo valor da cota a mercado no início do período (valor que teria sido pago pelo investidor ao entrar no fundo naquele período de referência). (4) *Yield on Cost* anualizado aritmeticamente (Dividendos do Período / Dias Corridos * 365) (5) Considera a cota a mercado no fechamento do período como referência (6) *Dividend Yield* anualizado aritmeticamente (Dividendos do Período / Dias Corridos * 365)

Portfólio do Fundo

O RRCI11 finalizou o mês de fevereiro de 2025 com 89,3% do Patrimônio Líquido alocado em CRIs. Em relação à composição por setor, destaca-se o ramo de Construção Civil, Público e *Home Equity*, como pode ser verificado na tabela abaixo.

A *duration* média da carteira está em 3,0 anos. O principal indexador dos ativos é o IPCA, representando 68,8% do Patrimônio Líquido e a taxa média é de IPCA+10,15%.

Os CRIs em carência e início de pagamento das amortizações são: Convisa (out/25); You Inc (nov/25); CK (jul/26); Mitre(12/27); Vitacon Housi (jan/28) e Over Urbanismo (nov/34). Esses papéis representam 30% do PL do fundo, sendo que 14,9% são indexados ao CDI e 15,1% IPCA.

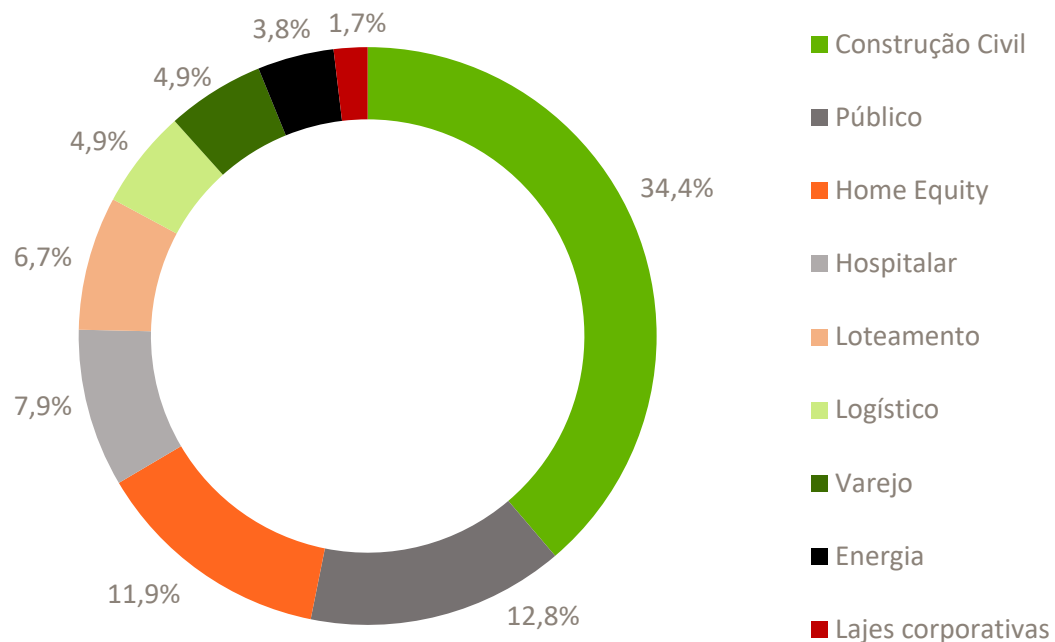
A operação de Convisa é uma operação de *warehouse*.

Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa MTM	Taxa de Emissão	Alocação (R\$)	% PL	Duration (anos)	LTV
Convisa	Construção Civil	IPCA +	7,32%	10,00%	3.662.330	8,5%	0,6	70,0%
ONM Health	Hospitalar	IPCA +	9,06%	7,36%	3.392.271	7,9%	3,1	65,5%
Galleria Bank	<i>Home Equity</i>	IPCA +	10,35%	9,00%	3.337.490	7,7%	3,9	25,0%
Canopus	Público	IPCA +	11,38%	9,00%	3.195.719	7,4%	1,6	-
Mitre	Construção Civil	CDI +	2,61%	1,99%	2.977.856	6,9%	2,8	-
Over Urbanismo	Loteamento	IPCA +	11,73%	10,50%	2.875.161	6,7%	6,9	-
Construtora Capital II	Construção Civil	IPCA +	9,81%	11,00%	2.371.895	5,5%	1,2	44,2%
Canopus PPP II	Público	IPCA +	12,04%	6,00%	2.329.887	5,4%	4,4	-
Localfrio Sr	Logístico	IPCA +	8,99%	6,00%	2.117.835	4,9%	3,5	67,0%
São Benedito	Construção Civil	CDI +	3,09%	2,80%	2.105.191	4,9%	2,7	54,5%
Quero Quero	Varejo	IPCA +	10,83%	5,70%	2.102.638	4,9%	8,9	58,8%
RZK Solar	Energia	IPCA +	10,76%	7,70%	1.641.080	3,8%	3,2	-
You Inc	Construção Civil	CDI +	4,48%	4,50%	1.495.398	3,5%	1,8	-
Vitacon Housi	Construção Civil	CDI +	4,25%	4,25%	1.140.951	2,6%	2,2	32,1%
Creditas	<i>Home Equity</i>	IPCA +	11,67%	6,50%	1.039.741	2,4%	6,6	21,4%
CK	Construção Civil	CDI +	6,04%	6,80%	810.252	1,9%	1,2	70,0%
CashMe	<i>Home Equity</i>	IPCA +	9,88%	8,00%	746.769	1,7%	2,3	24,5%
HBR	Lajes corporativas	IPCA +	10,20%	6,00%	724.007	1,7%	4,6	44,9%
Diálogo III	Construção Civil	IGPM +	6,23%	5,00%	312.363	0,7%	1,4	15,6%
GPA	Supermercados	IPCA +	9,51%	5,75%	196.637	0,5%	4,4	13,1%
TOTAL:					38.575.471	89,3%	3,0	

*LTV baseado na garantia real de imóveis, caixa e recebíveis.

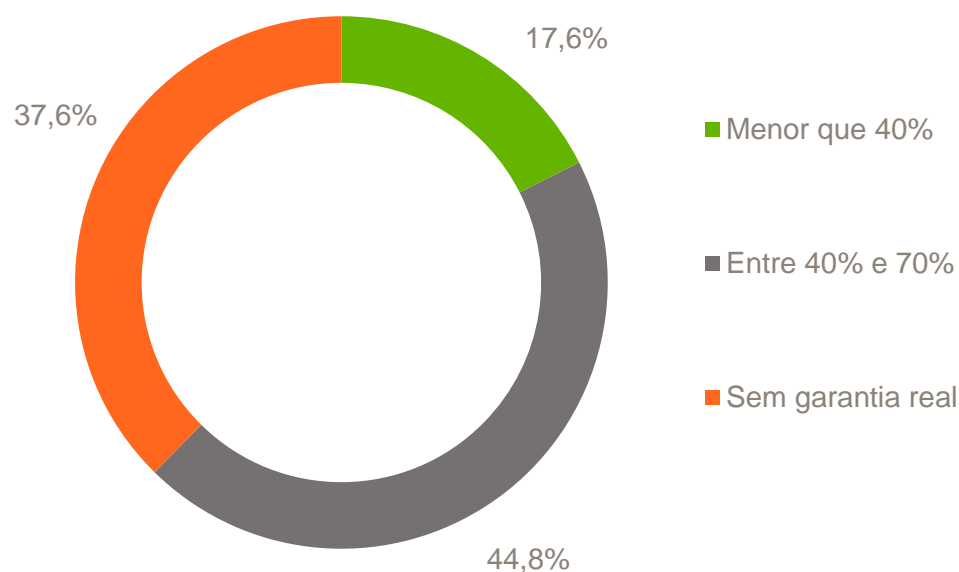
Alocação por setor

Considerando percentual do Patrimônio Líquido Total do Fundo. Não considera valores em caixa e por isso o gráfico não soma 100%.



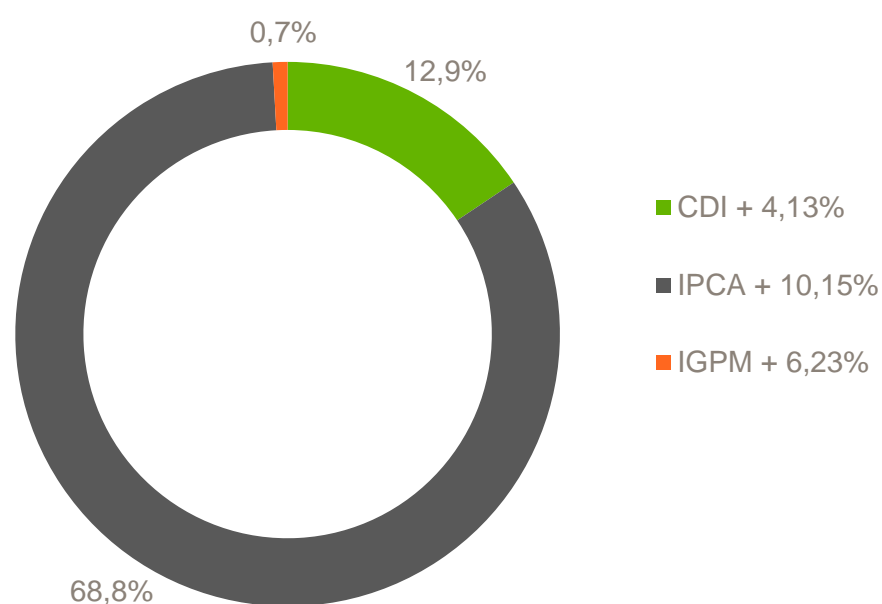
Alocação por LTV

Para cálculo de LTV, consideramos apenas garantia real de imóveis, recebíveis de venda de unidades (imóvel) e caixa. Para maiores informações das garantias verificar no final do relatório em "Detalhamento da Carteira".



Alocação por Taxa Média Ponderada por Indexador

Considerando percentual do Patrimônio Líquido Total do Fundo. Não considera valores em caixa e por isso o gráfico não soma 100%.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Fevereiro/25

Todos são fundos de papel, ou seja, compostos em sua maioria por CRIs com pagamentos de dividendos mensais.

Ao final do período, a alocação em FIIs era de 5,5% do Patrimônio do fundo.

FII	Gestor	Tipo	Setor	Custo Médio (R\$)	Quantidade	Alocação (R\$)	% PL	Pagamento
ALZC11	Alianza	Fii	Papel	97,52	15.384	1.120.570,56	2,6%	Mensal
VGHF11	Valora	Fii	Papel	10,42	94.102	686.003,58	1,6%	Mensal
CPTS11	Capitânia	Fii	Papel	9,93	51.770	327.704,10	0,8%	Mensal
TOTAL:	-	-	-	-	161.256	2.134.278,24	4,9%	

Portfólio Oficial

Carteira Oficial do RRCI11, com base nas informações divulgadas pelo administrador, BRL Trust DTVM.

Carteira Oficial ⁽¹⁾	fev/25	%
---------------------------------	--------	---

Ativos do Fundo:

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R\$ 38.575.470,88	89,3%
Fundo de Renda Variável (FII)	R\$ 2.134.278,24	4,9%
Fundos de Investimento (Zeragem)	R\$ 2.932.464,26	6,8%
Saldo C/C/a receber	R\$ 6.516,94	0,015%

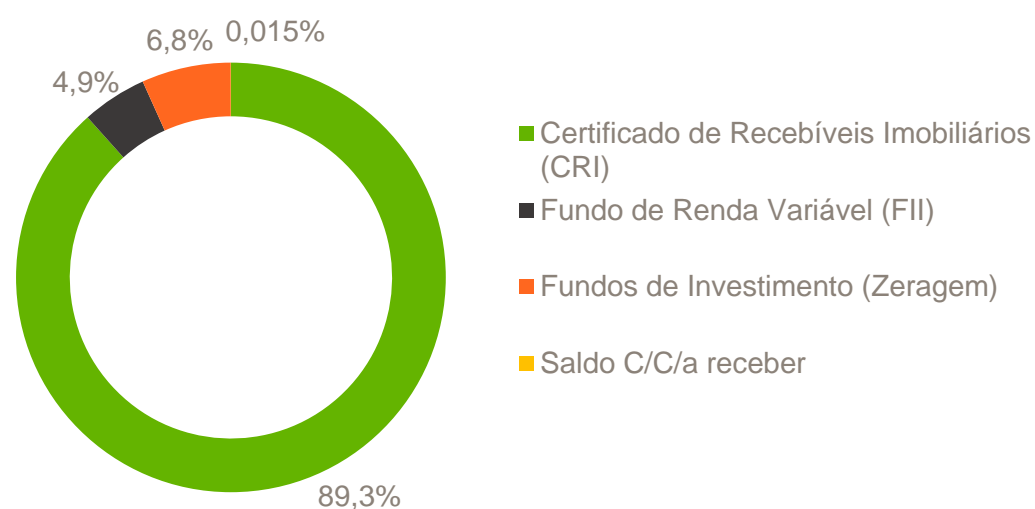
Total de ativos R\$ 43.648.730,32

Total de passivos R\$ 453.217,43

Patrimônio Líquido R\$ 43.195.512,89

Fonte: BRL Trust

(1) Percentuais calculados com base no Valor Patrimonial do RRCI11



Detalhamento dos Principais Ativos da Carteira

CRI GPA ↩

Código CETIP	20E0031084
Data de Emissão	27/05/2020
Data de Vencimento	10/05/2035
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	5,75%

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:

- 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
Data de Emissão	03/09/2021
Data de Vencimento	22/07/2026
Indexador	CDI+
Taxa Emissão	6,80%

Operação lastreada em contrato em carteira de recebíveis de empreendimento vertical em Itajaí -SC. Os recursos serão destinados para término de obra do prédio que já está 99% vendido e com 93% de obra pronta.

Garantias:

- 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
Data de Emissão	02/08/2019
Data de Vencimento	08/12/2027
Indexador	IGP-M
Taxa de Emissão	5,00%

Operação que tem como lastro contratos de compra e vende de empreendimentos performados 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:

- Alienação Fiduciária das Unidades;
- Carta Fiança dos sócios;
- 70% de Subordinação;
- Fundo Reserva de R\$ 300 mil.



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
Data de Emissão	22/10/2020
Data de Vencimento	15/10/2040
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,50%

A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A operação é composta por 85% de CRI sênior e 15% de CRI subordinado, onde adquirimos as cotas do CRI sênior.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis e apólices de seguros;
- Fundo de reserva com 2PMTs Sr + 2 PMTs Meza;



CRI HBR

Código CETIP	19G0228153
Data de Emissão	17/07/2019
Data de Vencimento	26/07/2034
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	6,00%

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:

- Alienação Fiduciária dos imóveis objetos das locações R\$ 230 milhões;
- Cessão Fiduciária dos aluguéis;
- Garantia corporativa.



CRI CANOPUS I

Código CETIP	18J0698011
Data de Emissão	22/10/2018
Data de Vencimento	15/05/2028
Indexador	IPCA
Taxa Emissão	9,00%
Rating	brA+(sf)

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:

- Fundo de Reserva de 1 PMT;
- Penhor de cotas de fundo garantindo 6 PMTs;
- Fluxo de Recebíveis da CDHU.



CRI YOU INC

Código CETIP 22D0847835

Data de Emissão 25/04/2022

Data de Vencimento 26/04/2027

Indexador CDI

Taxa Emissão 4,50%

A operação é um crédito corporativo para You Incorporadora. A empresa tem foco em desenvolver projetos habitacionais para médio e alto padrão, essencialmente na cidade de São Paulo.

Garantias:

- Fiança do sócio fundador
- Ações da companhia
- Cotas de SPEs
- 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.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RRCI11) – Fevereiro/25

São Benedito

Código CETIP 22L1607693

Data de Emissão 26/12/2022

Data de Vencimento 16/01/2030

Indexador CDI

Taxa Emissão 2,80%

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao Grupo São Benedito lastreado em cédula de crédito bancário imobiliária (“CCB Imobiliária”) de emissão da MTM Construções.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis de 8 empreendimentos performados no valor de R\$ 136 milhões do Grupo São Benedito;
- Cessão Fiduciária de recebíveis atuais e futuros, no valor de R\$ 160,2 milhões, provenientes da venda de unidades do Empreendimento Vale do Gramado;
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 3 milhões;
- Aval dos sócios.



CRI CashMe

Código CETIP 23C0248214

Data de Emissão 03/03/2023

Data de Vencimento 15/04/2030

Indexador IPCA

Taxa Emissão 8,00%

Rating brAAA(S&P)

A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (“Home Equity”), cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. O montante da operação é de R\$ 400 milhões, sendo 85% CRI sênior, 8% CRI Mezaninos e 7% juniores, que foram detidos pela companhia. Adquirimos o CRI sênior.

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis.



CRI Convisa

Código CETIP 22I0879235

Data de Emissão 13/09/2022

Data de Vencimento 20/10/2025

Indexador IPCA

Taxa Emissão 10,00%

Operação de Warehouse

Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas.

Garantias:

- Alienação Fiduciária do terreno;
- Cessão Fiduciária de recebíveis;
- Aval dos sócios.



CRI Vitacon Housi

Código CETIP 23G1452079

Data de Emissão 13/07/2023

Data de Vencimento 20/01/2028

Indexador CDI

Taxa Emissão 4,25%

A operação tem como objetivo a venda das unidades em estoque do empreendimento Housi Paulista localizado na R: Bela Cintra,1032. Adquirimos o CRI sênior.

Garantias:

- Aval dos sócios;
- Cessão fiduciária dos recebíveis de locação e venda do estoque.



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 80% 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 do 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



INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Razão Social	RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	35.689.733/0001-60
Código de Negociação (Ticker)	RRCI11
Código ISIN	BRRTRICTF005
Início do Fundo	18/11/2020
Gestor	RB ASSET MANAGEMENT LTDA
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Auditor	BAKERTILLY AUDITORES INDEPENDENTES
Taxa de Administração	1,0% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Rentabilidade Alvo	IPCA + 5% (cinco por cento)
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) sobre o que exceder a Rentabilidade Alvo
Prazo do Fundo	Indeterminado
Liquidez do Fundo	Fundo Fechado para Resgates
Público Alvo	Investidores em Geral
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Encerramento do Exercício Social	31/12/2021
Objetivo do Fundo	Entre os Ativos Alvo, o gestor irá buscar a alocação majoritária em CRI Mandato: Títulos e Valores Imobiliários
Classificação Autorregulação	Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Atuação: Ativa

Características Gerais e Políticas de Investimentos

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização das suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Alvo, sendo estes CRI, LCI e FII, sem prejuízo dos Ativos de Liquidez.

O pilares da gestão, do RRCI11, estão i) na construção de um portfólio de CRI diversificado, com exposição à diversos segmentos da economia, de forma a mitigar riscos decorrentes da concentração. ii) na aquisição de CRI de devedores com boa qualidade de crédito e estrutura de garantias robustas. O foco da carteira serão ativos com risco corporativo, ou seja, tendo como devedores empresas com forte capacidade de pagamento.

Para realizar estes investimentos no fundo, a equipe de gestão de crédito da RB ASSET conta com detalhado processo de investimento e governança, baseado em comitês formais de aprovações construídos ao longo de seus 20 anos de experiência.