



**RB Capital Recebíveis
Imobiliários FII**

Relatório de Gestão

Novembro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 92,32

Cota Patrimonial

R\$ 79,49

Cota de Mercado

0,86

P/VP

R\$ 44,48M

Patrimônio Líquido

R\$ 38,29M

Valor de Mercado

1.495

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 & CustódiaBRL 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 novembro realizou o primeiro mês completo do fundo na **Iggy Investimentos**, marcando de fato os primeiros passos de nossa trajetória. Seguimos com o nosso dever de diligência em todos os ativos da carteira para conhecermos em detalhe os riscos associados com todos os ativos e o valor intrínseco deles.

Esse trabalho apresentou uma série de decisões a serem tomadas, onde foi determinado liquidar as posições nos CRIs mais ilíquidos, e aumentar a posição em cotas de FIIs que, além de estarem descontadas em relação ao valor da cota patrimonial, são bons pagadores de dividendos. A estratégia tem como objetivo, aumentar a liquidez da carteira, assim como buscar maior rentabilidade.

Reforçamos que nossa análise inicial, destacou 3 CRIs em estado de atenção, destes 2 estão sendo renegociados, You inc e Convisa.

A You Inc enfrentou desafios significativos de liquidez, levando à paralisação de parte de suas obras. Para mitigar essa situação, negociou com credores majoritários entregando participação em projetos e, com isso, conseguiu desalavancar parte da estrutura. Para sustentar a expansão necessária, adotou um modelo de cessão de participação. A principal estratégia da companhia é alongar prazos de obrigações, buscando casar os pagamentos com os recebimentos futuros dos projetos, preservando liquidez e viabilizando a execução do portfólio.

Essa postura impactou diretamente o papel que o fundo possui da empresa, que aditou um *waiver* para *covenants* em agosto e agora em dezembro pleiteia um *waiver* do pagamento de juros para posterior renegociação.

A Convisa vem enfrentando desafios de liquidez, dado um encavalamento de obrigações referentes as suas obras. A empresa se viu obrigada a vender unidades dadas como garantia para conseguir contornar a situação. Não suficiente, se viu na necessidade de alongar os prazos de suas dívidas com credores, o que impactou diretamente o pagamento de suas obrigações. Este fato fez com que a empresa não honrasse com o pagamento do vencimento do papel que, além de inadimplente, se encontra com garantias reduzidas frente o débito. Neste momento está em negociação uma reestruturação que visa justamente alongar o prazo do papel, oferecendo um acréscimo de garantias para fazer frente a dívida.

Com uma postura conservadora, fruto da nossa experiência em crédito, pedimos para o administrador do fundo provisionar essa potencial perda da carteira. Continuamos atuando junto aos prestadores de serviço desses ativos, assim como os administradores das empresas. Manteremos nosso cotistas informados sobre o estágio desses processos.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

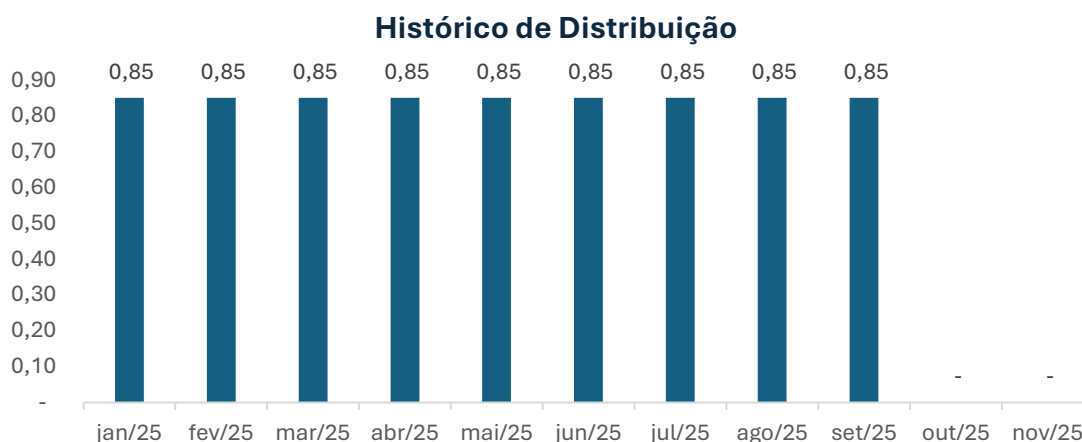
Ativo	Segmento	Participação no fundo
ALZC11	FII	0,01%
CXRI11	FII	1,42%
OULG11	FII	9,73%
OULG11Q	FII	5,94%
VCRR11	FII	12,90%
CRI_18J0698011	CRI	5,43%
CRI_19H0182182	CRI	0,41%
CRI_20E0031084	CRI	0,46%
CRI_21H0748781_DU2	CRI	1,20%
CRI_21H0888186	CRI	7,33%
CRI_21K0637078	CRI	3,48%
CRI_22D0847835	CRI	1,88%
CRI_22H1814286	CRI	3,87%
CRI_22I0879235	CRI	8,45%
CRI_24B1404723	CRI	5,83%
CRI_24K3211803	CRI	6,71%
CRI_25A1810636	CRI	9,07%
CRI_25G5313879	CRI	4,52%
FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP	Renda Fixa	24,41%
Despesas	-	-13,04%
TOTAL		100,00%

No mês de novembro liquidamos as posições nos CRIs de Localfrio, Canopus, Quero Quero, Creditas, São Benedito e HBR. Gerando uma receita de R\$ 10.259.285,27 para o

fundo. Quanto a cotas de FIs, montamos novas posições em cotas de CXRI11, OULG11 e VCRR11. Adicionalmente, liquidamos tudo em CPTS11 e VGHF11.

DIVIDENDOS

Em outubro, acumulamos R\$ 422.551,39 (R\$ 0,88 por cota do fundo) em resultados passíveis de distribuição. Entretanto, como política de gestão de risco, e com o objetivo de proteger o cotista contra qualquer impacto resultante dos papéis em reestruturação, concluímos por segurar a distribuição de dividendos no período.



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.

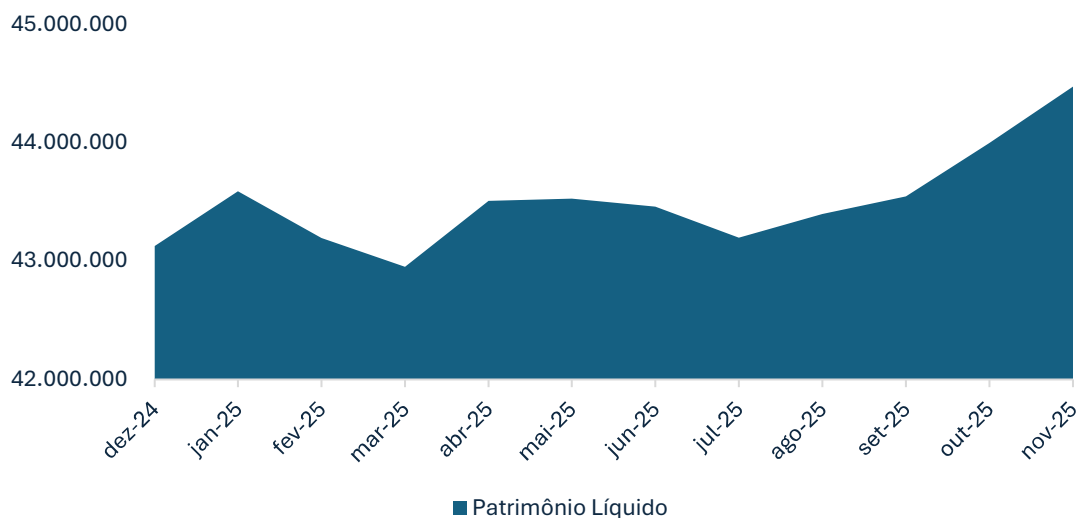
Resultado	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	2025
Total de Receitas	485.803	500.949	469.563	479.733	470.140	457.292	5.824.208
Ativos Imobiliários	443.626	444.747	422.969	458.661	439.651	429.909	5.466.466
Ganho de Capital	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras	42.177	56.202	46.594	21.072	30.489	27.384	357.742
Total de Despesas	(45.576)	(44.291)	(41.399)	(42.972)	(42.425)	(38.607)	(463.904)
Taxa de Administração	(28.623)	(33.392)	(30.804)	(32.150)	(31.440)	(18.212)	(324.843)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	(9.247)	(9.512)	(9.328)	(9.495)	(9.598)	(9.183)	(105.024)
Outras Despesas	(7.706)	(1.387)	(1.267)	(1.327)	(1.387)	(11.212)	(34.037)
Outras Receitas e Despesas	(48.230)	(27.725)	(31.611)	(16.449)	(12.377)	3.866	(967.846)
Ajuste de distribuição com CRIs	(47.572)	(34.402)	(29.234)	(19.652)	(6.795)	15.409	(954.701)
Ajuste Despesas operacionais	(658)	6.677	(2.378)	3.203	(5.582)	(11.543)	(13.145)
Resultado - Caixa	391.997	428.933	396.553	420.312	415.338	422.551	4.392.458
Rendimento / Cota	0,81	0,89	0,82	0,87	0,86	0,88	9,12
Distribuição	409.493	409.493	409.493	409.493	0	0	3.685.441
Distribuição / Cota	0,85	0,85	0,85	0,85	0,00	0,00	7,65
Quantidade de Cotas	481.757	481.757	481.757	481.757	481.757	481.757	481.757

No mês de novembro, a receita do fundo fechou em -2,73% em relação ao mês anterior. Adicionalmente, as despesas totais reduziram -9,00% em novembro, desta forma, o resultado caixa do fundo ficou em R\$ 0,88 (oitenta e oito centavos) por cota, um aumento de 1,74% em relação ao período anterior.

DESEMPENHO DO FUNDO

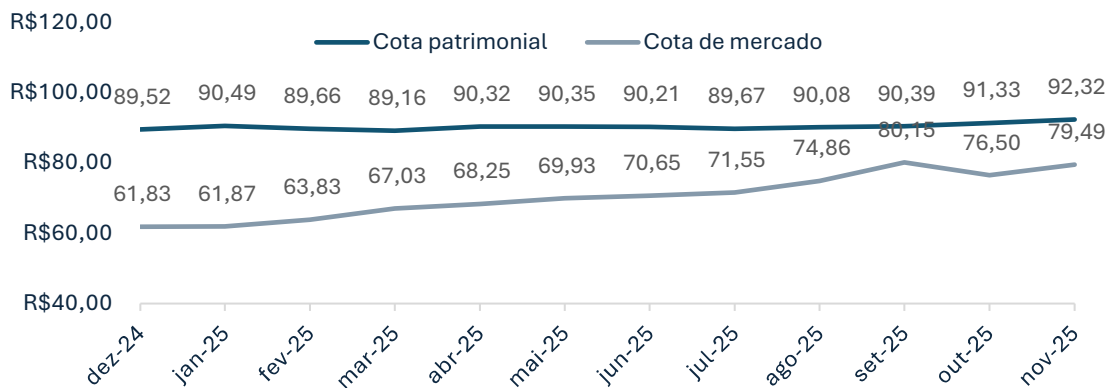
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 44.477.192,72 valorizando 1,09% no período. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) fechou positivo com 1,86% no mês de novembro/2025.

Patrimônio Líquido

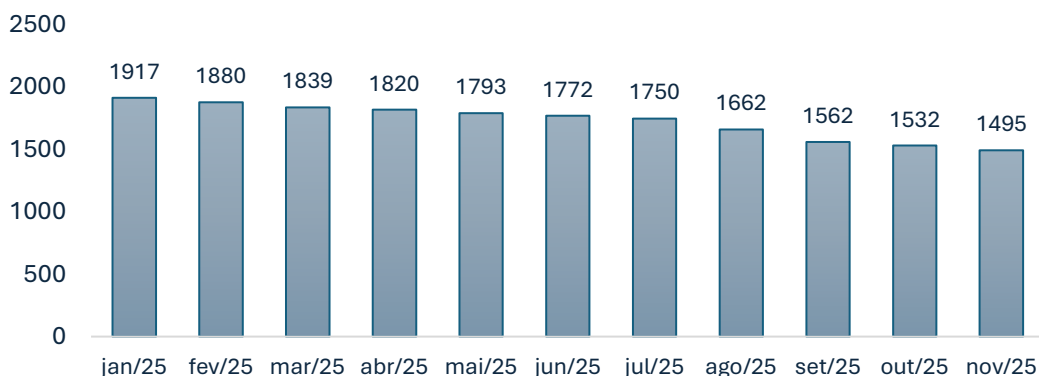


A cota patrimonial fechou em R\$ 92,32.

Cota de Mercado / Cota Patrimonial



A base de cotistas reduziu no período, fechando o mês com 1495.

Base de Cotistas**CRIs NO PORTFOLIO****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 100% 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 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	A operação tem como lastro os	Garantias:
Data de Emissão 16/08/2021	pagamentos mensais da concessão pela	• Alienação Fiduciária das ações da
Data de Vencimento 15/08/2031	prefeitura de Belo Horizonte -MG, a	ONM;
Indexador IPCA	empresa é uma PPP que faz gestão não	• Aval da Opy Health;
Taxa Emissão 7,36%	clínica do Hospital Novo Metropolitano.	• Cessão fundo garantidor com 3
		contraprestações públicas;
		• Cessão fiduciária dos direitos
		creditórios da COPASA (R\$ 66MM).

CRI RZK Solar

Código CETIP 21K0637078	A operação tem como lastro debêntures	Garantias:
Data de Emissão 03/12/2021	privadas com destinação imobiliária para	• Os contratos têm a empresa de

Data de Vencimento 18/11/2031	reembolso de despesas diretamente	telecomunicações Claro como
Indexador IPCA	relacionadas à construção dos	devedora por todo prazo da
Taxa Emissão 7,70%	empreendimentos. São 3 projetos	operação e uma rescisão por parte
	solares no interior de São Paulo, que	da devedora é suficiente para
	estão construídos e em funcionamento.	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	A operação tem por finalidade	Garantias:
Data de Emissão 30/08/2022	disponibilizar um crédito corporativo ao	• Alienação fiduciária de terrenos no valor de R\$ 17,5 milhões;
Data de Vencimento 15/09/2027	Grupo Capital lastreado em debêntures	• Aval/fiança Pauderley Tomaz Avelino (100%);
Indexador IPCA	privadas.	• Reserva 3 PMTS juros.
Taxa Emissão 11,00%		

CRI Galleria Bank

Código CETIP 24B1404723	A operação é lastreada nos recebíveis de	Garantias:
Data de Emissão 20/02/2024	252 contratos de Home Equity do Galleria	• Alienação Fiduciária dos imóveis em garantia das CCBs;
Data de Vencimento 25/11/2038	Bank, uma plataforma digital especializada	• Cessão Fiduciária das CCBs;
Indexador IPCA	em operações de Home Equity. A operação	• Fundo de liquidez;
Taxa Emissão 9,00%	possui LTV conservador e sua carteira está	• Fundo de despesas. Aval dos sócios.
	concentrada nos estados de SP, PR e SC.	

CRI Over Urbanismo

Código CETIP 24K3211803	Operação de loteamento localizado no	• Alienação Fiduciária das quotas das SPEs Quinta dos Lagos e Aroeiras;
Data de Emissão 27/11/2024	estado de Goiás nas cidades de	• Cessão Fiduciária de recebíveis oriundos dos contratos de compra e
Data de Vencimento 21/11/2034	Aragoiana e Bela Vista. O	
Indexador IPCA	empreendimento localizado em	

Taxa Emissão 10,50%

Aragoiana está com 97% de obra concluída e o empreendimento localizado em Bela Vista já está 100% concluída.

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****Data de Emissão 15/07/2025****Data de Vencimento 15/07/2030****Indexador % de CDI****Taxa Emissão 103,75%**

A operação tem por finalidade disponibilizar um crédito corporativo ao grupo Moura Dubeux lastreado em créditos imobiliários devidos pela devedora.

Garantias:

- Clean

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

