



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII
RRCI11 - MARÇO/25

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

Cota Patrimonial

R\$ 89,16

Cota a Mercado

R\$ 71,75

Valor Patrimonial
(Milhões)

R\$ 42,9

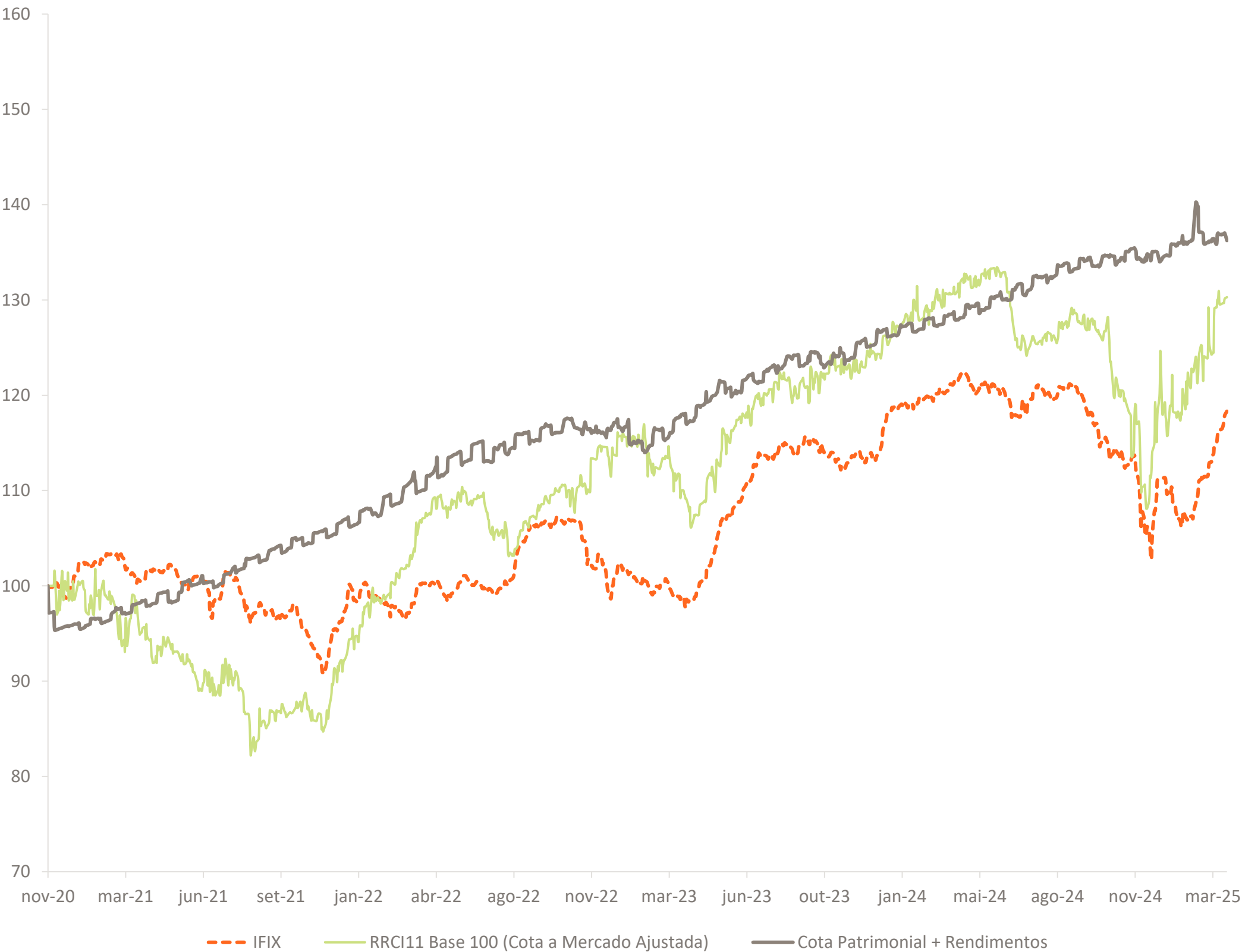
Rendimentos
de Mar/25

R\$ 0,85/cota

D.Y. Anualizada
a preço de mercado

13,95%

Retorno Acumulado



Fonte: RB ASSET

COMENTÁRIOS DO GESTOR

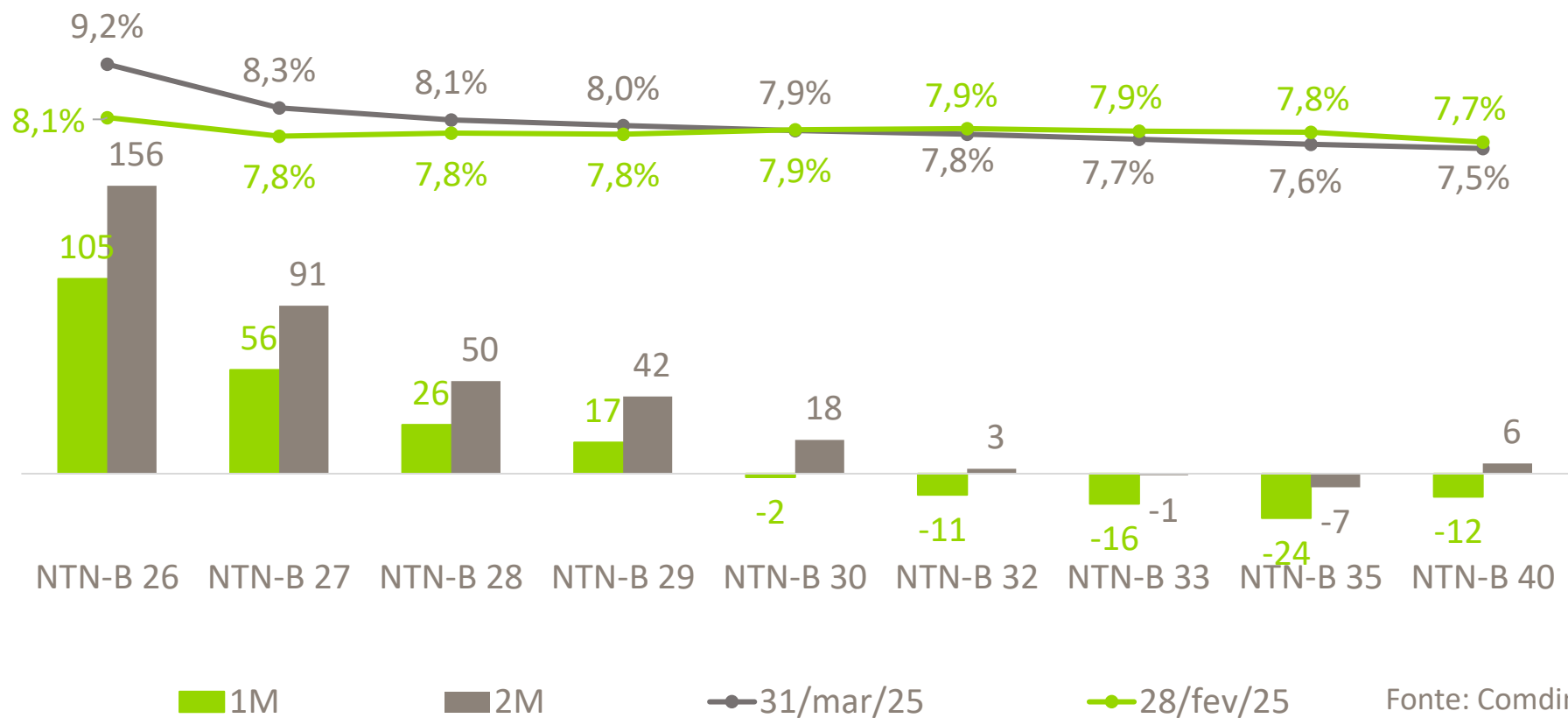
Breve Panorama Macroeconômico

O mês de março foi de continuidade das preocupações decorrentes da guerra comercial imposta por Donald Trump, cenário este que começa a se traduzir em expectativas de estagflação cada vez maiores, ou seja, maior inflação, com menor crescimento econômico. Outro destaque ficou para o lançamento de robustos pacotes de incentivos fiscais pela Alemanha e China, que surgem como alternativas para investimentos globais, o que tem alterado o fluxo de capital. Por fim, indicadores ligados à sentimento do consumidor e do empresário em queda nos EUA reforçam o temor de desaceleração econômica, assim como projeções piores por parte de grandes varejistas. Diante disso, os três principais índices do mercado acionário americano apresentaram fortes perdas no mês: S&P 500 (-5,75%), Dow Jones (-4,20%) e Nasdaq (-8,21%), assim como acumulando perdas no ano de 4,59%, 1,28% e 10,42%, respectivamente, no pior desempenho trimestral desde o 2º trimestre de 2022.

No cenário doméstico, o mês de março foi marcado pela rotatividade global, com efeitos positivos para os ativos, resultando em novo ingresso de capital do investidor estrangeiro, com saldo positivo de R\$ 3,1 bilhão na bolsa brasileira, acumulando um aporte líquido total de R\$ 10,6 bilhões no ano. A curva de juros doméstica registrou abertura para os vencimentos curtos (com expectativas tanto em relação à taxa terminal quanto timing para início da flexibilização monetária) e fechamento para vértices médios/longos. Conforme amplamente esperado, o COPOM determinou um novo aumento da taxa Selic para 14,25%, porém sem se comprometer para a próxima reunião, diferentemente das 3 últimas decisões. O comunicado em tom mais *hawkish* da decisão monetária e sinais de menor dinamismo em alguns dados de atividade econômica contribuíram para a queda dos vértices mais longos da curva de juros. No cenário macroeconômico, tivemos destaques negativos para os dados de PIB do 4º trimestre e produção industrial, já do lado positivo tivemos dados do CAGED, vendas no varejo, confiança do consumidor e produção industrial.

O IPCA de fevereiro apresentou alta de 1,31% e de 5,06% no acumulado de 12 meses, nível bem superior ao teto da meta de inflação do BC e no maior nível desde set/23. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,64% em março, abaixo das expectativas do mercado (com grupos de alimentação, bebidas e transportes tendo maiores impactos), acumulando alta de 5,26% em 12 meses, mais uma vez permanecendo acima da meta de inflação do BC para o ano de 2025. O boletim Focus divulgado pelo Banco Central, após sucessivas revisões com piora nas expectativas do mercado, apresentou estabilidade para as projeções do IPCA: ao final de 2025 permaneceu em 5,65%, para 2026 em 4,40%, para 2027 em 4,00% e leve aumento para 2028 (de 3,75% para 3,78%). Após revisões das previsões da taxa Selic, tivemos a manutenção para final de 2025 em 15,00%, para 2026 em 12,50%, para 2027 em 10,50% e para 2028 em 10,00%.

Curva de Juros Real



Fonte: Comdinheiro

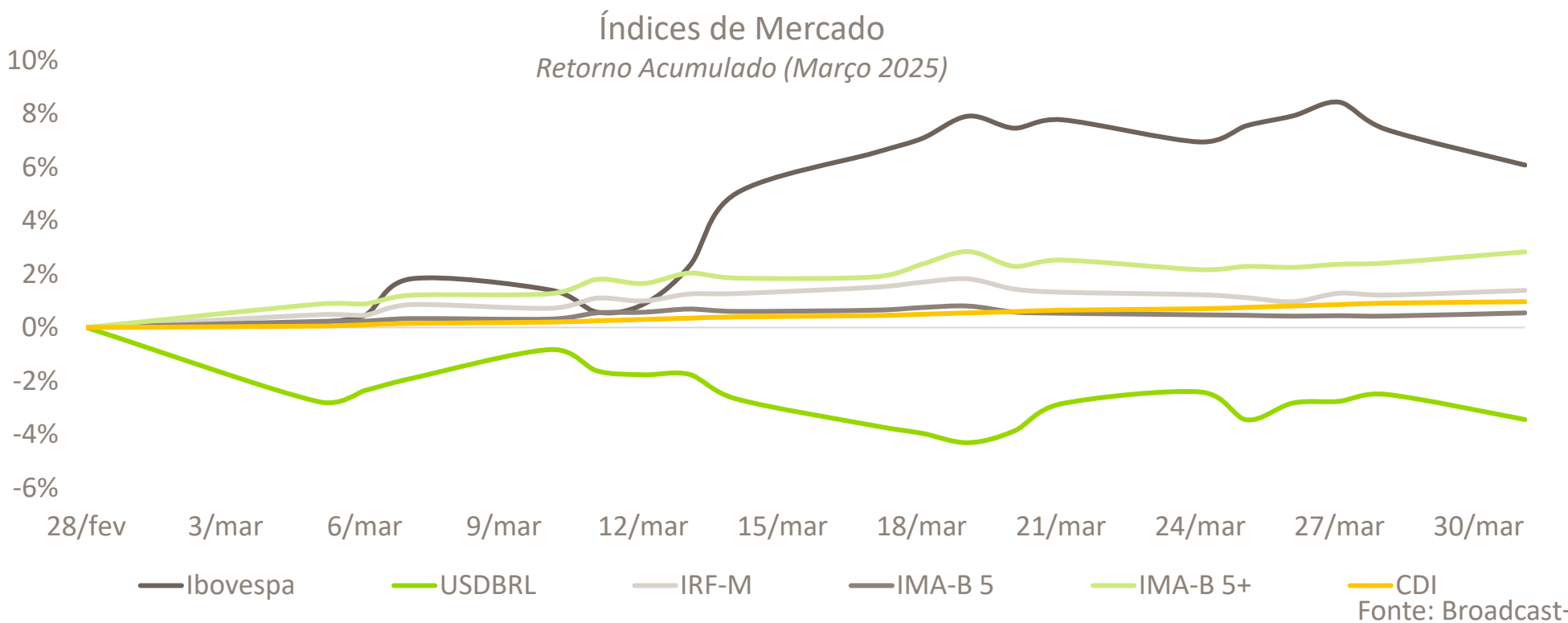
A curva de juros real apresentou abertura nos vértices mais curtos e fechamento nos vencimentos a partir de 2030. Dessa forma, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 0,55% e 1,84%, respectivamente.

No cenário internacional, tivemos a divulgação de indicadores econômicos nos EUA de forma mista, com o *Payroll* de fevereiro levemente abaixo do esperado, assim como dados de confiança e de atividade em queda, como de vendas no varejo, além do CPI. Por outro lado, tivemos produção industrial em alta superior às estimativas e o PCE (índice de inflação preferido dos dirigentes) ainda acima da meta de 2% do Fed. Ao longo do mês, ficou no ar a questão da inflação como transitória e convergindo à meta, em função das questões tarifárias cada vez mais preocupantes, diante de retóricas do presidente, assim como os esforços para cortes de gastos do governo com o DOGE, que tem como contrapartida revisões cada vez maiores de um arrefecimento econômico no país. Na Europa, o mês foi marcado pela divulgação de indicadores de inflação e vendas no varejo abaixo do esperado, contrabalanceado por dados de produção industrial melhor que expectativas. Ademais, vale ressaltar a preocupação da presidente do BCE, Christine Lagarde, em relação ao aumento tarifário pelos EUA, indicando que tende a enfraquecer o crescimento econômico e impulsionar a inflação, potencializado pelas potenciais medidas retaliatórias do bloco europeu.

Na China, o destaque ficou para dados de balança comercial do país, em meio à escalada das pressões tarifárias dos EUA, resultando em forte queda nas importações e redução das exportações, ambos abaixo das expectativas e da leitura anterior. Por sua vez, PMIs vieram acima do esperado e em nível expansionista, assim como tivemos divulgação de vendas no varejo e produção industrial acima das expectativas.

Em relação às *commodities*, o petróleo apresentou ganhos de 2,17% em março, encerrando aos US\$ 74,77/barril o Brent, com novos indicativos de aumento de produção pela OPEP+ a partir de maio, além da preocupação quanto à oferta global em decorrência de ameaças de Trump em relação a tarifas para a Rússia e diante de potencial ataque ao Irã. Por sua vez, tivemos nova queda nos preços do minério de ferro (-2,56% no mês para o contrato negociado em Cingapura, aos US\$ 100,99/ton), em meio a preocupações crescentes com a guerra comercial, mesmo diante de medidas de apoio à economia na China, de forma a amenizar o impacto tarifário.

No cenário doméstico, o mês foi de desconexão com os mercados norte-americanos, conseguindo imprimir um forte desempenho (melhor desde agosto/24), em função da rotação global para mercados fora dos EUA, como pôde ser observado nos fortes fluxos de ETFs globais e de emergentes. O Ibovespa encerrou em forte alta de 6,08% em março (e de 9,1% em dólares), aos 130.260 pontos, acumulando alta no ano de 8,29%(e de +17% em dólares). Já o dólar fechou o mês em desvalorização de 3,56%, negociado a R\$ 5,71 (e queda de 7,67% no ano), em virtude tão somente do forte fluxo de capital para o mercado doméstico. Porém, sabe-se que essa rotação do capital global tende a ser transitória, e caso não seja feita a lição de casa, possivelmente teremos novas saídas de capital em função de preocupações fiscais, retornando aos problemas já vistos ao longo de 2024.



Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

Após uma recuperação das perdas do início do ano, o IFIX registrou um mês de robusta valorização (+6,14% aos 3.313,09 pontos), sendo a maior alta mensal desde dezembro de 2021 (quando IFIX subiu +8,78% no mês) e com isso acumulando alta de 6,30% no ano, assim como recuperando da queda registrada desde setembro até janeiro. Após o longo período de cinco meses de quedas consecutivas do IFIX, essa recuperação reflete uma redução das incertezas em relação ao ciclo de alta da Selic e uma reavaliação dos riscos associados ao fundamento dos ativos imobiliários reais. Acreditamos que a retomada refletiu o maior peso das análises fundamentalistas, que passaram a evidenciar o descolamento entre preços de mercado e seu valor intrínseco do ativo imobiliário. Muitos ativos vinham sendo negociados com descontos expressivos em relação ao valor patrimonial, muito em função de um custo de oportunidade elevado. Esse movimento, combinado ao forte ajuste de preços observado nos meses anteriores, elevou os *dividend yields* a patamares atrativos, reforçando o apelo dos fundos imobiliários para investidores em busca de renda.

Os maiores ganhos no mês foram registrados para Híbridos, shoppings, logísticos, escritórios, *Hedge Funds* (multiestratégia), seguidos por recebíveis, já os Fundos de Fundos (FoFs) e varejo tiveram desempenho abaixo do IFIX. Com a recuperação acima mencionada no acumulado do ano, os setores de ativos financeiros são os destaques de alta, com um forte desempenho positivo (+9,3%), superando o *benchmark*. Apesar de um cenário macroeconômico bastante desafiador, seja no âmbito doméstico ou internacional, que naturalmente eleva a aversão ao risco, o elevado desconto em relação ao valor patrimonial e os atrativos níveis de *dividend yield* têm se destacado como pontos de atenção para alocadores mais criteriosos, sustentando o interesse por FIs mesmo em um ambiente adverso.

RRCI11 ao longo do mês de Março

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

A alocação em CRI fechou o período em aproximadamente 87,3% do patrimônio do Fundo RRCI11, distribuídos em 20 ativos diferentes. A carteira de FI está com uma exposição próxima a 5,4% do patrimônio.

Seguem abaixo as movimentações realizadas no mês de março:

CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários:

- Venda de R\$ 6 mil do CRI You (22D0847835).

Conclusões

Durante o mês de março, realizamos mais uma pequena movimentação na carteira com a venda parcial do CRI YOU, como parte do nosso processo de rebalanceamento estratégico. A estratégia tem como foco a renovação contínua dos investimentos do fundo, visando ampliar o diferencial médio dos retornos financeiros, preservando uma relação sustentável e equilibrada entre risco e retorno do portfólio.

A gestão permanece atenta às oportunidades de alocação desses recursos, tanto no mercado primário quanto secundário. Vale ressaltar que estamos com nível de caixa acima da média histórica, e permanecemos acompanhando as ofertas que tem ocorrido no mercado primário com taxas atrativas de forma a melhorar o carregamento da carteira.

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

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

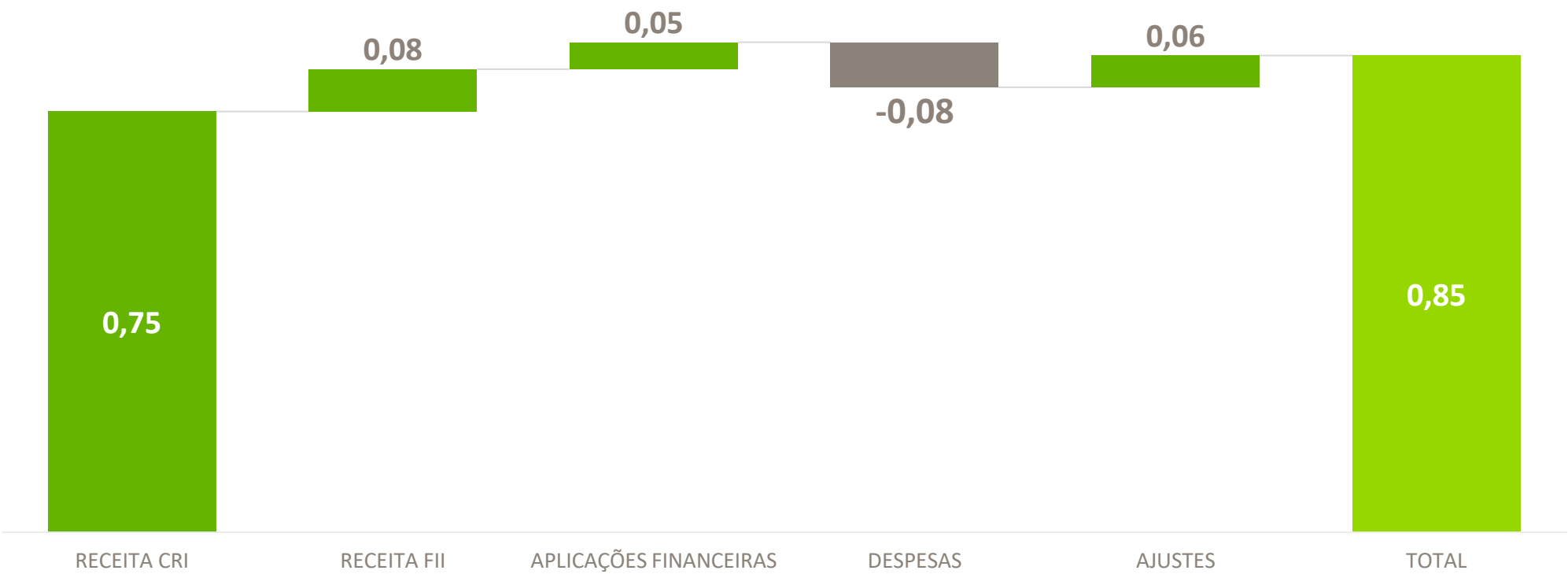
Análise Patrimonial

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.

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 Março/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	mar/25	fev/25	jan/25	dez/24	nov/24	Desde 18/11/2020 (1)
Presença em pregões	19	20	22	21	19	1.084
Volume Total Negociado	R\$ 2.140.557	R\$ 1.205.038	R\$ 1.165.927	R\$ 1.238.943	R\$ 787.476	R\$ 96.254.363
Volume diário de negociações médio	R\$ 112.661	R\$ 60.252	R\$ 52.997	R\$ 58.997	R\$ 41.446	R\$ 88.796
Número de cotas negociadas	29.762	17.453	17.241	19.167	11.519	1.161.708
Giro (% do total de cotas)	6,18%	3,62%	3,58%	3,98%	2,39%	241,14%

FONTE: COMDINHEIRO

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

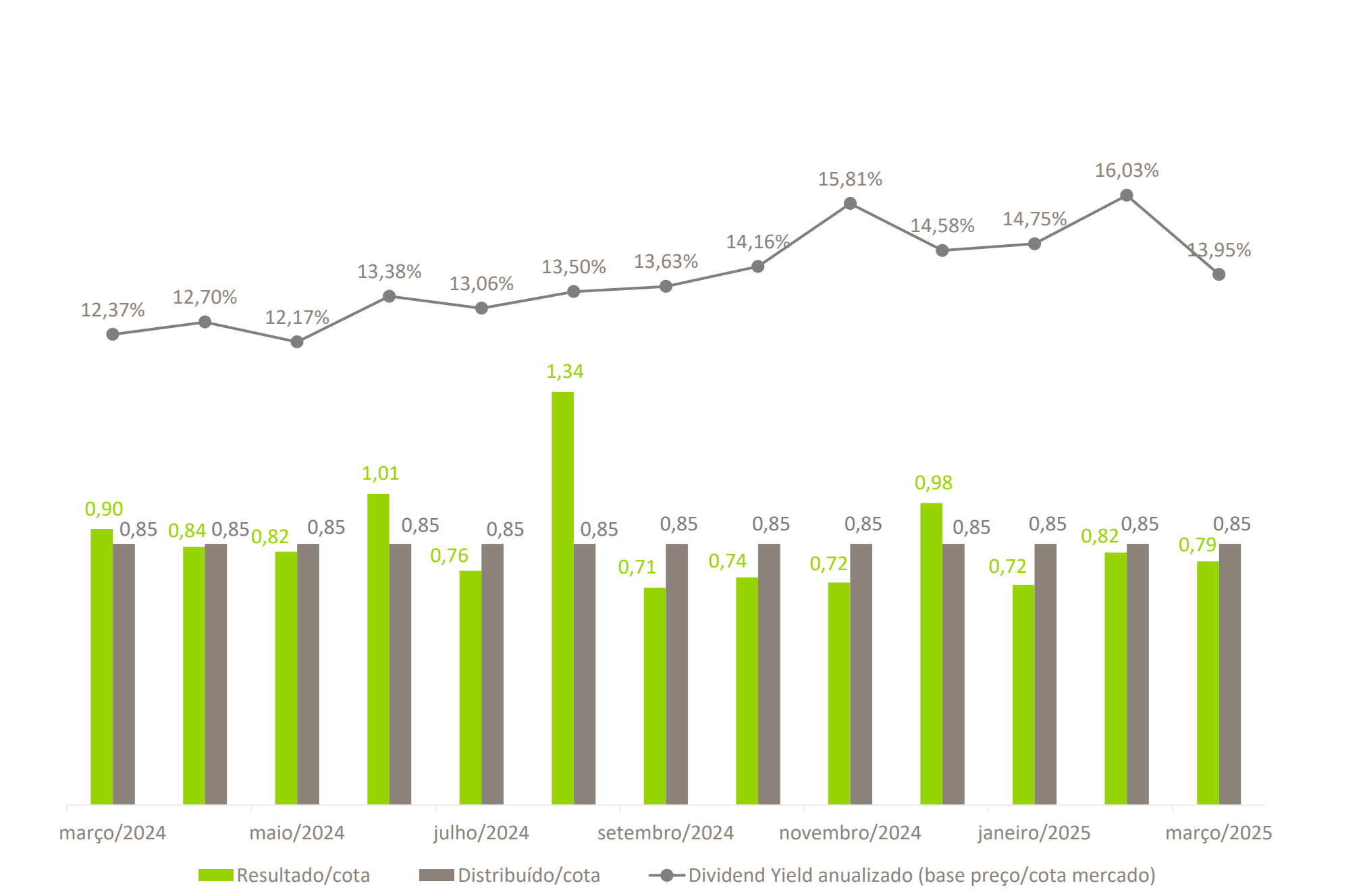
Demonstrativo de Resultados

	mar/25
VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	89,16
QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO	42.953.210,83

Mês/Ano	mar/25	fev/25	jan/25	Desde 18/11/2020 (1)
(A) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 361.426	R\$ 406.192	R\$ 326.128	R\$ 23.914.895
(B) DESPESA IMOBILIÁRIA	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 17.854
(C) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 36.418	R\$ 18.373	R\$ 31.950	R\$ 840.061
(D) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 22.982	R\$ 13.877	R\$ 27.687	R\$ 740.671
(E) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 38.578	-R\$ 42.537	-R\$ 40.669	-R\$ 2.198.951
(F) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 382.248	R\$ 395.905	R\$ 345.096	R\$ 23.278.823
(G) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 27.245	R\$ 13.589	R\$ 64.397	-R\$ 185.201
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 409.493	R\$ 23.093.718
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 47,94

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 43,95%, 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	mar/25	fev/25	jan/25	Desde 18/11/2020 (1)
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO INÍCIO DO PERÍODO ⁽²⁾⁽³⁾	R\$ 89,83	R\$ 90,69	R\$ 89,72	R\$ 95,24
RENDIMENTOS ACUMULADOS ANUNCIADOS ATÉ O FECHAMENTO DO PERÍODO ⁽⁴⁾	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 47,94
DIVIDENDO % NO PERÍODO EM RELAÇÃO À COTA PATRIMONIAL DE INÍCIO ⁽⁴⁾	0,95%	0,94%	0,95%	50,33%
VALOR DA COTA PATRIMONIAL NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 89,16	R\$ 89,66	R\$ 90,49	R\$ 89,16
GANHO DE CAPITAL ACUMULADO (PATRIMONIAL)	-0,74%	-1,13%	0,85%	-6,38%
RESULTADO PATRIMONIAL TOTAL (DIVIDENDOS + GANHO DE CAPITAL)	0,20%	-0,19%	1,80%	43,95%
IPCA + 5,00% a.a. ⁽⁵⁾	1,72%	0,57%	0,93%	49,51%
ALFA EM RELAÇÃO AO IPCA+ 5,00% a.a. (PATRIMONIAL)	-1,51%	-0,76%	0,87%	-5,56%

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.

	mar/25
(A) VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	R\$ 89,16
(B) ÚLTIMO VALOR DA COTA A MERCADO DE FECHAMENTO	R\$ 71,75
(C) QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	481.757
(D) VALOR DE MERCADO DO FUNDO (B*C)	R\$ 34.566.064,75

RENTABILIDADE A MERCADO NO PERÍODO	mar/25	fev/25	jan/25	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(E) VALOR DA COTA A MERCADO (NO INÍCIO DO PERÍODO)	R\$ 68,24	R\$ 66,06	R\$ 67,35	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\$ 68,24	R\$ 66,06	R\$ 67,35	R\$ 100,00
(H) RENDIMENTOS PAGOS DENTRO DO PERÍODO DE REFERÊNCIA POR COTA (\$) ⁽²⁾	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 47,94
(I) <i>YIELD ON COST</i> NO PERÍODO A MERCADO (%) (H/E) ⁽³⁾	1,25%	1,29%	1,26%	47,94%
(J) <i>YIELD ON COST</i> ANUALIZADO A MERCADO (%) ⁽⁴⁾	14,67%	16,77%	14,86%	11,01%
(K) VARIAÇÃO NA COTA A MERCADO (GANHO DE CAPITAL BRUTO) (%) (B/E)	5,14%	4,66%	0,73%	-28,25%
(L) RENTABILIDADE BRUTA A MERCADO (DIVIDENDOS + VARIAÇÃO COTA) (I+K)	6,39%	5,95%	1,99%	19,69%
(M) IFIX	6,15%	3,34%	-3,08%	21,07%
(N) ALFA EM RELAÇÃO AO IFIX A MERCADO (L-M)	0,24%	2,61%	5,07%	-1,38%
(O) <i>YIELD ON COST GROSS UP</i> (I/0,85)	1,47%	1,51%	1,48%	56,40%
(P) RENTABILIDADE <i>GROSS-UP</i> (K+O)	6,61%	6,18%	2,21%	28,15%
(Q) CDI BRUTO	0,96%	0,99%	1,01%	41,76%
(R) RENTABILIDADE EM % DO CDI (P/Q)	687,72%	627,03%	219,04%	67,39%

ANÁLISE DE <i>DIVIDEND YIELD</i> PROSPECTIVO ⁽⁵⁾	mar/25	fev/25	jan/25	Desde 18/11/2020 ⁽¹⁾
(S) RENDIMENTOS ANUNCIADOS NO FECHAMENTO DO PERÍODO	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 47,94
(T) <i>DIVIDEND YIELD</i> NO FECHAMENTO DO PERÍODO A MERCADO (%) (H/B)	1,18%	1,23%	1,25%	66,81%
(U) <i>DIVIDEND YIELD</i> ANUALIZADO A MERCADO (%) ⁽⁶⁾	13,95%	16,03%	14,75%	15,35%

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 março de 2025 com 87,3% 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 2,6 anos. O principal indexador dos ativos é o IPCA, representando 68,8% do Patrimônio Líquido e a taxa média é de IPCA+11,15%.

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 29,8% do PL do fundo, sendo que 14,6% são indexados ao CDI e 15,2% IPCA.

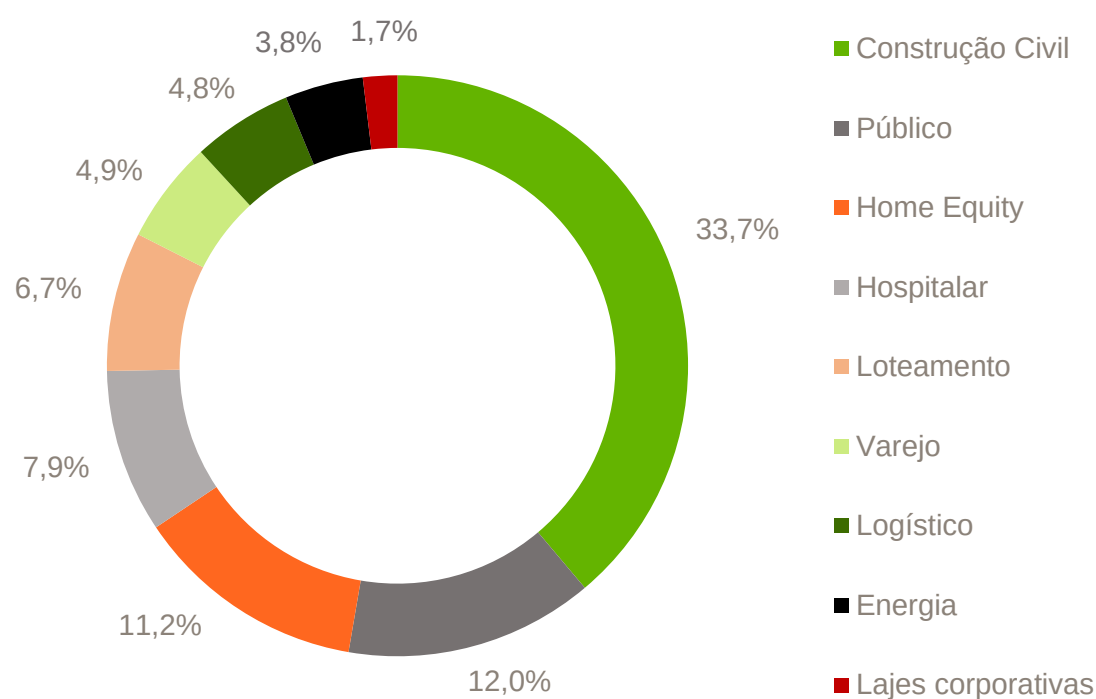
A operação de Convisa é uma operação de *warehouse*.

Nome do Devedor	Sector de Atuação	Index	Taxa MTM	Taxa de Emissão	Alocação (R\$)	% PL	Duration (anos)	LTV
Convisa	Construção Civil	IPCA +	11,47%	10,00%	3.620.351	8,4%	0,5	70,0%
ONM Health	Hospitalar	IPCA +	9,33%	7,36%	3.397.073	7,9%	2,8	65,9%
Galleria Bank	Home Equity	IPCA +	10,62%	9,00%	3.113.223	7,2%	3,4	23,5%
Mitre	Construção Civil	CDI +	2,61%	1,99%	2.977.168	6,9%	2,8	-
Over Urbanismo	Loteamento	IPCA +	11,57%	10,50%	2.893.085	6,7%	6,1	-
Canopus	Público	IPCA +	12,09%	9,00%	2.866.585	6,7%	1,5	-
Canopus PPP II	Público	IPCA +	12,32%	6,00%	2.301.744	5,4%	4,3	-
Construtora Capital II	Construção Civil	IPCA +	14,06%	11,00%	2.221.133	5,2%	1,2	43,1%
Quero Quero	Varejo	IPCA +	10,72%	5,70%	2.125.398	4,9%	6,7	58,7%
São Benedito	Construção Civil	CDI +	3,09%	2,80%	2.089.297	4,9%	2,7	54,1%
Localfrio Sr	Logístico	IPCA +	9,55%	6,00%	2.077.625	4,8%	3,0	66,4%
RZK Solar	Energia	IPCA +	11,03%	7,70%	1.625.747	3,8%	2,9	-
You Inc	Construção Civil	CDI +	4,48%	4,50%	1.490.524	3,5%	1,8	-
Creditas	Home Equity	IPCA +	11,65%	6,50%	1.031.516	2,4%	5,2	21,2%
Vitacon Housi	Construção Civil	CDI +	4,25%	4,25%	1.009.852	2,4%	2,2	19,2%
CK	Construção Civil	CDI +	6,04%	6,80%	803.182	1,9%	1,2	70,0%
HBR	Lajes corporativas	IPCA +	10,47%	6,00%	713.142	1,7%	4,0	44,7%
CashMe	Home Equity	IPCA +	10,45%	8,00%	673.984	1,6%	2,1	22,4%
Diálogo III	Construção Civil	IGPM +	7,74%	5,00%	283.775	0,7%	1,3	14,4%
GPA	Supermercados	IPCA +	9,78%	5,75%	195.386	0,5%	4,3	13,1%
TOTAL:					37.509.789	87,3%	2,6	

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

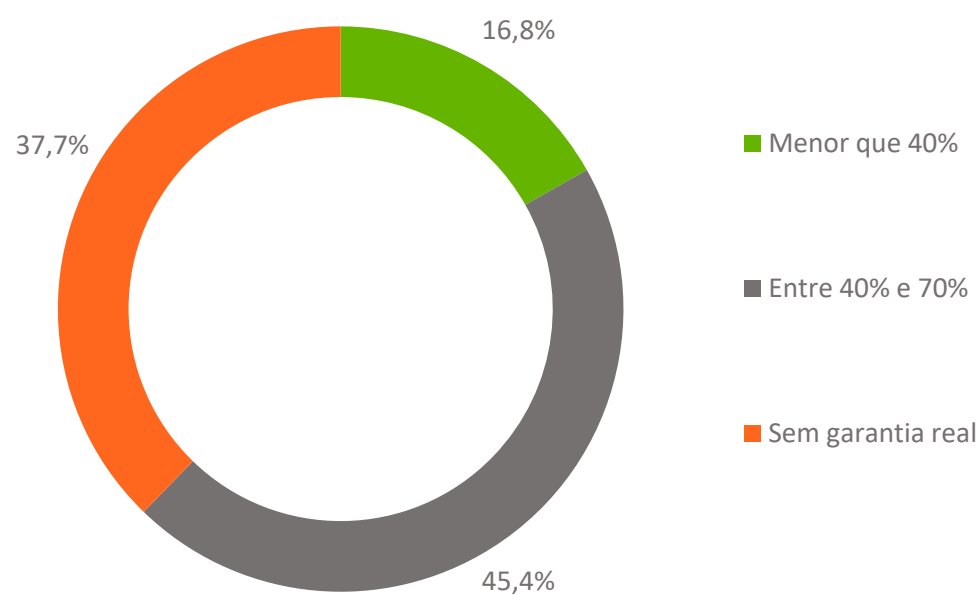
Alocação por setor

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



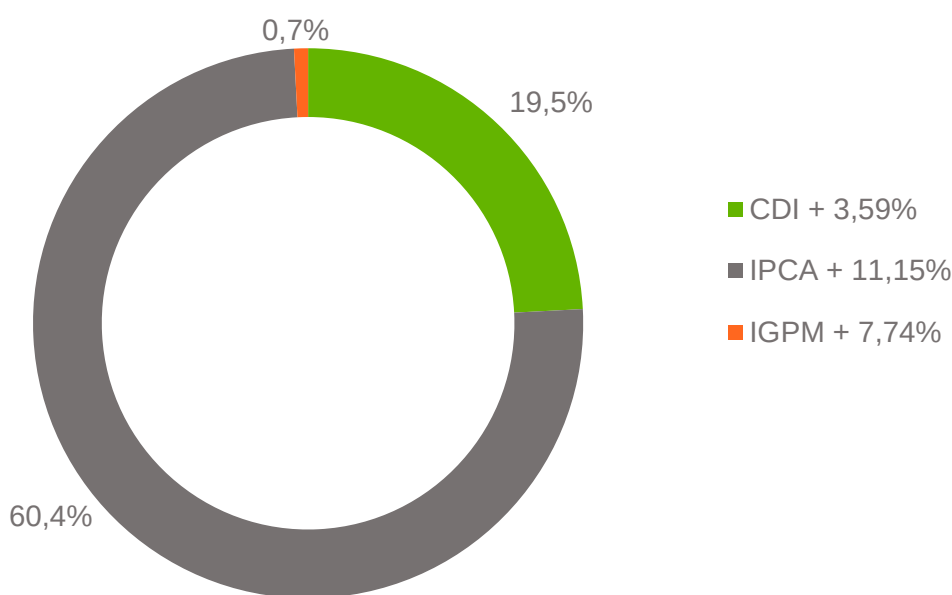
Alocação por LTV

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) – Março/25

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

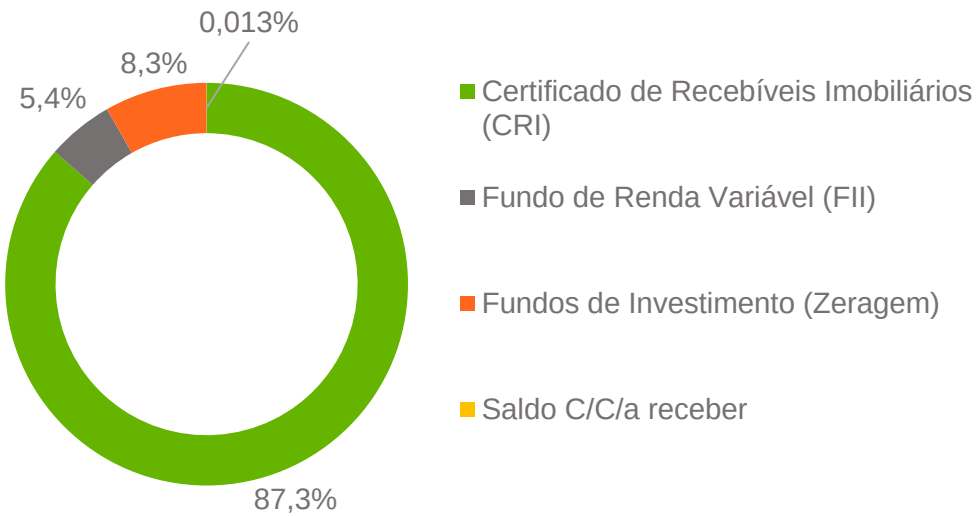
Ao final do período, a alocação em FIIs era de 5,4% do Patrimônio do fundo.

FII	Gestor	Tipo	Setor	Custo Médio (R\$)	Quantidade	Alocação (R\$)	% PL	Pagamento
ALZC11	Alianza	Fii	Papel	97,52	15.384	1.217.335,92	2,8%	Mensal
VGHF11	Valora	Fii	Papel	10,42	94.102	730.231,52	1,7%	Mensal
CPTS11	Capitânia	Fii	Papel	9,93	51.770	372.744,00	0,9%	Mensal
TOTAL:	-	-	-	-	161.256	2.320.311,44	5,4%	

Portfólio Oficial

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

Carteira Oficial ⁽¹⁾		Mar/25	%
Ativos do Fundo:			
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		R\$ 37.509.789,27	87,3%
Fundo de Renda Variável (FII)		R\$ 2.320.311,44	5,4%
Fundos de Investimento (Zeragem)		R\$ 3.568.372,94	8,3%
Saldo C/C/a receber		R\$ 5.751,22	0,013%
Total de ativos		R\$ 43.404.224,87	
Total de passivos		R\$ 451.014,04	
Patrimônio Líquido		R\$ 42.953.210,83	



Fonte: BRL Trust
(1) Percentuais calculados com base no Valor Patrimonial do RRCI11

Detalhamento dos Principais Ativos da Carteira

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:
Data de Emissão	27/05/2020		• Alienação fiduciária dos imóveis que estão sendo locados (R\$ 463MM);
Data de Vencimento	10/05/2035		• Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;
Indexador	IPCA		• Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.
Taxa Emissão	5,75%		
CRI CK			
Código CETIP	21H0748781	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:
Data de Emissão	03/09/2021		• Alienação fiduciária do DUO Praia Brava;
Data de Vencimento	22/07/2026		• Fundo de liquidez de 3 prestação de juros;
Indexador	CDI+		• Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO Praia Brava;
Taxa Emissão	6,80%		• Fundo de obras de 110% do custo restante com liberações mensais sob medição de obra.
CRI DIÁLOGO III SR			
Código CETIP	19H0182182	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:
Data de Emissão	02/08/2019		• Alienação Fiduciária das Unidades;
Data de Vencimento	08/12/2027		• Carta Fiança dos sócios;
Indexador	IGP-M		• 70% de Subordinação;
Taxa de Emissão	5,00%		• Fundo Reserva de R\$ 300 mil.
CRI LOCALFRIO SR			
Código CETIP	19K0981679	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:
Data de Emissão	14/11/2019		• Alienação Fiduciária do imóvel no valor de R\$ 108 milhões;
Data de Vencimento	16/12/2031		• Fluxo de contratos de prestação de serviço de pelo menos 3 PMTs em conta <i>escrow</i> ;
Indexador	IPCA		• Aval dos sócios;
Taxa de Emissão	6,00%		• 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
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 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:
- 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%

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.



Rating brA+(sf)

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

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) – Março/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 Fiduciário 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 Emissão10,50%

Operação de loteamento localizado no estado de Goiás nas cidades de Aragoiana e Bela Vista. O empreendimento localizado em Aragoiana está com 85% 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 Emissão1,99%

RatingbrA+(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
Classificação Autorregulação	Mandato: Títulos e Valores Imobiliários
	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.