



RELATÓRIO AO INVESTIDOR
RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS - FII
RFOF11 – SETEMBRO/25

Cota Patrimonial

R\$ 70,72

Cota a Mercado

R\$ 63,01

Valor Patrimonial
(Milhões)

R\$ 76,25

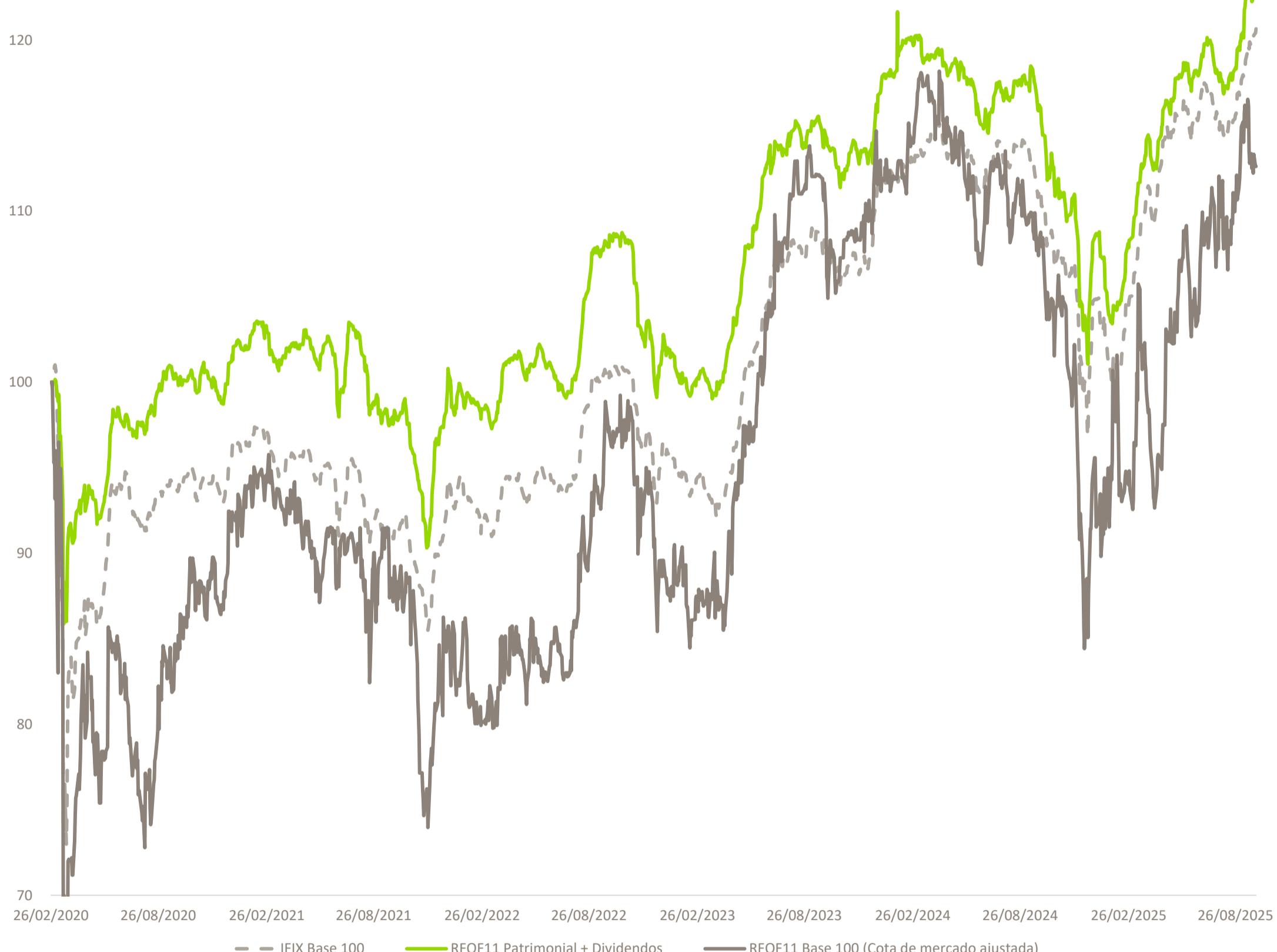
Rendimentos
de Set/25

R\$ 0,65/cota

D.Y. Anualizada
a preço de mercado

12,38%

Retorno Acumulado



FONTE: RB ASSET

* Não considera custo de emissão

COMENTÁRIOS DO GESTOR

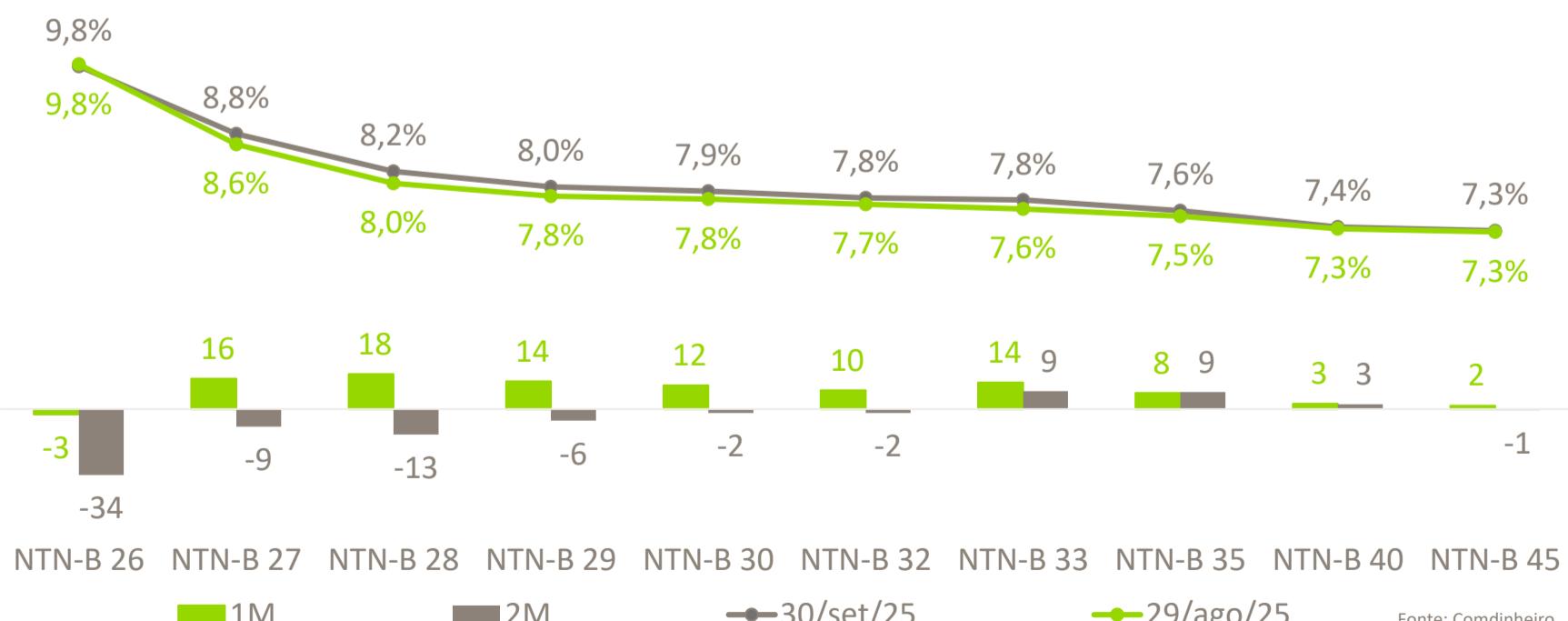
Breve Panorama Macroeconômico

O mês de setembro teve como marco importante a reunião do Fed, que iniciou a flexibilização monetária amplamente esperada pelo mercado e cortou a taxa básica de juros em 25bps. O mercado ainda aguarda mais duas reduções até o final de 2025. A despeito de uma resiliência da economia dos EUA, o mercado de trabalho tem mostrado enfraquecimento, com potencial impacto desinflacionário à frente. Um possível trigger negativo pode ser o shutdown, a depender da extensão e decisões do governo, podendo resultar em revisões baixistas para o crescimento do país, assim como impactos fiscais, caso algum gasto for cortado definitivamente. Ademais, os resultados de empresas de tecnologia (especialmente de IA) renovaram o apetite ao risco, com novas renovações de máximas históricas para as bolsas em NY, registrando novos ganhos para o S&P 500 (+3,53% e +13,72% em 2025), Nasdaq (+5,61% e +17,34%) e Dow Jones (+1,87% e +9,06%).

No cenário doméstico, o mês de setembro teve mais uma nova entrada robusta de capital estrangeiro, resultando em saldo positivo de R\$ 5,3 bilhões na B3 e acumulando um saldo líquido positivo de R\$ 26,5 bilhões no ano. Após a reunião na ONU, houve uma reaproximação entre Trump e Lula, visando potencial acordo comercial, além do fluxo ainda forte para mercados emergentes, que têm impulsionado o Ibovespa (renovando máximas históricas ao longo do mês), atrelado ao enfraquecimento global do dólar. No cenário macroeconômico, tivemos novo destaque negativo para os dados de produção industrial, CAGED, IBC-Br de julho e volume do setor de serviços. Já do lado positivo, tivemos vendas no varejo, taxa de desemprego, confiança do consumidor e déficit público primário melhor do que estimativas (porém ainda atingindo um patamar de 77,5% do PIB).

O IPCA de agosto apresentou queda de 0,11% (primeira deflação em um ano) e 5,13% no acumulado de 12 meses, apesar de vir levemente pior que o esperado pelo mercado (-0,15%). Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,48% em setembro, acumulando alta de 5,32% em 12 meses, ligeiramente melhor do que as expectativas do mercado (0,51%). O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou novas revisões para as projeções do IPCA, em especial para o curto prazo, com ajuste de 4,85% há 4 semanas para 4,81% para este ano, para 2026 (redução de 4,31% para 4,28%), para 2027 (queda de 3,94% para 3,90%) e para 2028 (redução de 3,80% para 3,70%). Já para a taxa Selic, assim como no mês anterior, houve manutenção dos patamares: para final de 2025 em 15,00%, 2026 em 12,50%, 2027 em 10,50% e 2028 em 10,00%. Desta forma, a despeito de algumas revisões recentes para uma potencial flexibilização monetária ainda este ano, após comunicado e a ata do Copom (ambos com viés hawkish), a maioria das expectativas preveem manutenção ao menos até o 1º trimestre de 2026.

Curva de Juros Real



A curva de juros real registrou movimento de abertura ao longo do mês de setembro. Os índices IMAB-B 5 e IMA-B renderam 0,66% e 0,54%, respectivamente.

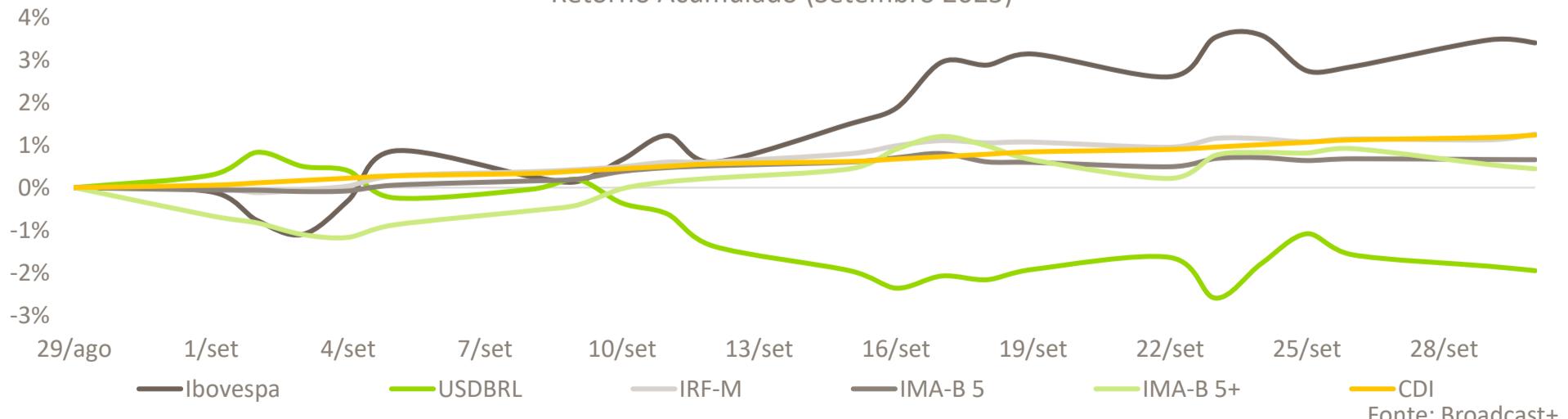
No cenário internacional, os destaques ficam para a forte resiliência econômica norte-americana, reforçada pela divulgação do PIB do 2º trimestre, que em sua leitura final apresentou revisão altista de uma leitura anterior já superior, além de balanços corporativos robustos e início do relaxamento monetário. Novamente tivemos um início do mês marcado pela divulgação do *Payroll* bem abaixo do esperado, assim como divulgação de PMIs e ISMs menores do que as expectativas, indicando potencial desaceleração econômica. Do outro, tivemos divulgação de vendas no varejo, produção industrial e o PIB reforçando resiliência. Desta forma, o quadro que se apresenta no momento é de uma expectativa do mercado de um soft landing da economia no país, ou seja, desaceleração suavizada que auxilie a conter a inflação, porém sem se aproximar de uma recessão. Por último, novamente, o importante indicador *Fedwatch* aponta que a probabilidade de corte na taxa de juros já supera os 95% para a próxima reunião ao final de outubro, com importante repercussão nos mercados globais.

Na Europa, destaque para decisão do BCE de manutenção da taxa pela segunda reunião consecutiva, com melhora da previsão de crescimento para 2025. Além disso, tivemos a divulgação de PIB do 2º trimestre e PMIs melhores do que as estimativas, porém, do lado negativo, vendas no varejo, produção industrial e índices de sentimento de serviços vieram abaixo do esperado. Na China, tivemos divulgação de dados de PMI melhores do que esperado, reforçando a expectativa de reaquecimento da economia. Do lado negativo, tivemos produção industrial, vendas no varejo, PPI e CPI abaixo das expectativas. Em relação à balança comercial, tivemos alta, porém, abaixo do esperado, com reduções nas exportações e nas importações.

Em relação às commodities, o petróleo teve nova queda em setembro, encerrando aos US\$ 66,03/barril o Brent (-2,15%), diante da perspectiva de novos aumentos da oferta por parte da OPEP+, estendendo um período iniciado em abril (ampliando produção em mais de 2,5 milhões bpd), em tentativa de recuperação de participação do mercado, assim como a reabertura de um importante oleoduto na Turquia vindo do Curdistão, marcando a retomada de exportações paradas há dois anos. Já para o minério de ferro, o preço ficou estável no fechamento (US\$ 103,85/ton), em um mês de relativa volatilidade e queda acentuada na última semana, resultado da diminuição do ritmo de reabastecimento diante da oferta elevada de aço na China e ainda fraca demanda.

O Ibovespa encerrou novamente em trajetória positiva, com alta de 3,40% em setembro (renovando sua máxima histórica nominal por oito vezes ao longo do mês), aos 146.237 pontos e acumulando no ano alta de 21,58%. Ainda do lado positivo, o dólar fechou o mês em queda de 1,83%, negociado a R\$ 5,32 (com uma desvalorização de 13,87% no ano), marcado pelo início da flexibilização monetária nos EUA, concomitante ao elevado patamar da taxa Selic, resultando em assimetria importante, com muitos players operando o *carry trade*. Destaque agora fica para a reunião de outubro do FOMC em que mercado projeta novamente uma redução no mesmo patamar da taxa de juros, assim como perspectivas para as próximas reuniões, além do encerramento do shutdown. Apesar do BC ainda adotar um viés fortemente *hawkish*, mantendo a previsão de juros no atual patamar por um horizonte relevante, tanto o comunicado quanto a ata devem aumentar substancialmente as pressões para o início do ciclo de cortes. Em contrapartida, as preocupações em torno da questão fiscal seguem elevadas após anúncio da isenção de IR para quem recebe até R\$ 5 mil/mês, resultando em uma renúncia de receitas importante, até o momento sem contrapartidas relevantes. Ainda em discussão, a MP 1.303, que foi sendo diluída ao longo das discussões, já confirma continuidade da isenção para debêntures incentivadas, CRI e CRAs, ou seja, comprometendo ainda mais a situação fiscal, já deveras debilitada.

Índices de Mercado
Retorno Acumulado (Setembro 2025)



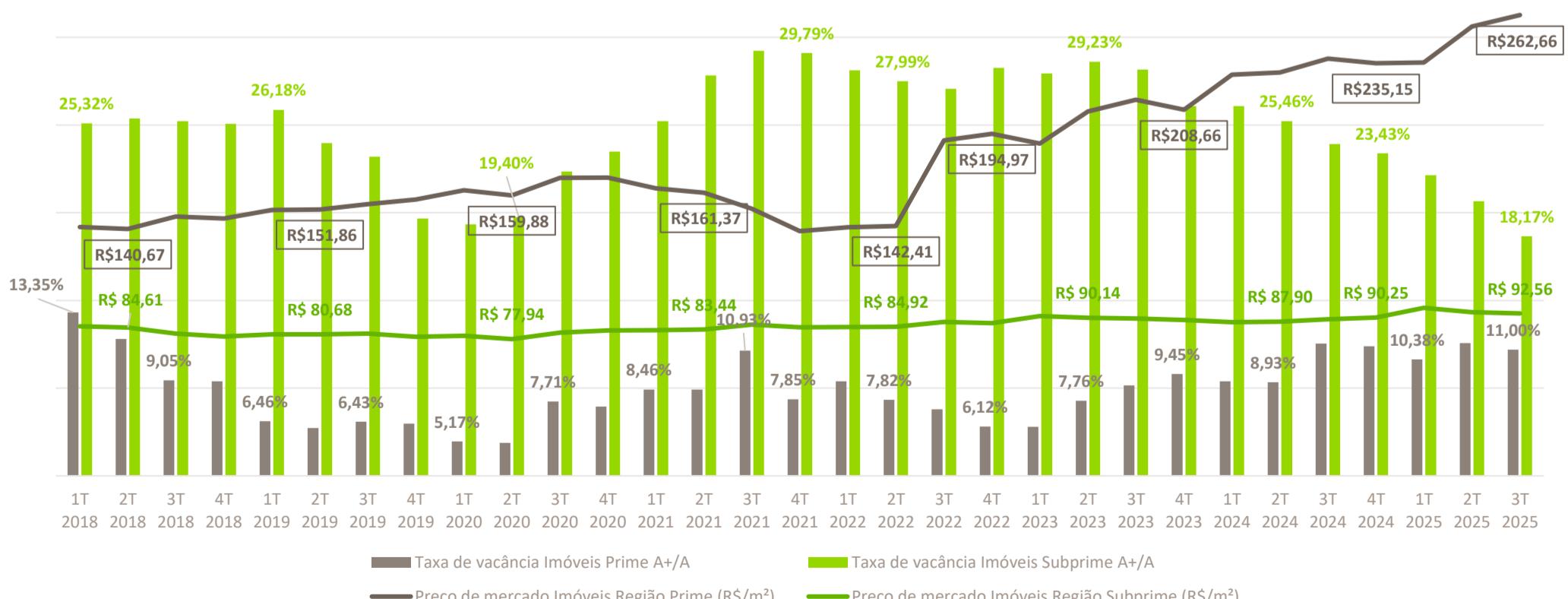
Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

O IFIX teve novo desempenho positivo em setembro, apresentando o terceiro melhor desempenho de 2025, marcando três trimestres consecutivos de ganhos no ano e atingindo sua máxima histórica nominal. A valorização foi de 3,25% (encerrando aos 3.589,44 pontos e acumulando ganhos de 15,18% no ano). Tivemos uma série de eventos positivos ao longo do mês, conforme supracitado tivemos expectativas por ajustes e expectativa de queda na taxa Selic a partir de 2026, o ainda presente desconto em relação ao valor patrimonial de boa parte dos FIIs listados, mas entendemos que a maior influência para os fundos imobiliários ficou para a atualização do texto da Medida Provisória 1303, que manteve a isenção do IR para CRI, CRA, FIIs e Fiagros.

Em setembro, os maiores ganhos foram para os setores de híbridos, galpões logísticos, shoppings, escritórios, Hedge Funds (multiestratégia) e Fundos de Fundos (FoFs) tiveram desempenho superior ao IFIX, ao passo que varejo e ativos financeiros apresentaram performance abaixo do benchmark. Já no acumulado do ano, os setores de shoppings, multiestratégia, logísticos, escritórios e híbrido são os destaques de alta (nesta ordem), com um desempenho superando o benchmark, já ativos financeiros, FoFs e varejo ainda tem performance abaixo do IFIX, apesar de ainda apresentarem um desempenho positivo de duplo dígito. Ainda que o cenário doméstico siga desafiador no curto prazo, marcado por incertezas quanto à condução das políticas fiscal e monetária, acrescidos em 2026 para indefinição eleitoral, além de possíveis riscos advindos do exterior, mantemos uma perspectiva construtiva para o médio e longo prazo. Acreditamos que os fundamentos dos ativos reais se mantêm sólidos, o que tende a favorecer uma recomposição de preços, assim como uma redução dos descontos observados no mercado secundário, especialmente em um contexto de possível flexibilização das taxas de juros em 2026.

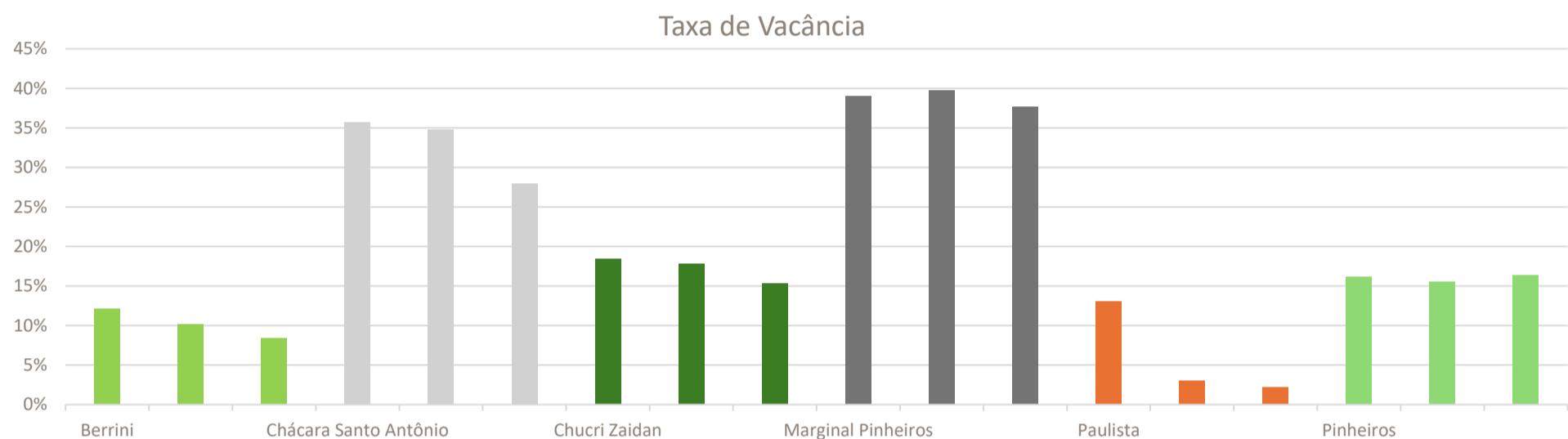
Aproveitamos este espaço para atualizar os dados do mercado de lajes corporativas, conforme informações divulgadas para o fechamento do 3º trimestre pela consultoria imobiliária SiiLA, apenas para imóveis com classificação A+/A. O Gráfico 1 mostra a evolução da taxa de vacância e preço pedido das regiões Prime e Subprime de São Paulo, onde podemos observar que, nas regiões subprime, o preço médio pedido manteve-se praticamente estável, passando de R\$ 91,77/m² para R\$ 93,56/m² no comparativo trimestral, enquanto a taxa de vacância apresentou nova redução, de 20,4% para 18,2%, dando sequência à tendência de melhora observada desde o 1º trimestre de 2024. Por sua vez, nas regiões prime, o preço médio pedido avançou de R\$ 256,12/m² para R\$ 262,66/m², com a taxa de vacância permanecendo em patamar semelhante ao trimestre anterior, próximo a 11%. Esse movimento reforça a consolidação da recuperação gradual do mercado, com melhora consistente nos níveis de ocupação, especialmente nas regiões subprime.

Lajes Corporativas
Preço Médio Pedido x Taxa de Vacância



Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

Nas regiões subprime, algumas áreas estratégicas seguem apresentando recuperação consistente: Berrini registrou queda da vacância de 12% no início de 2025 para 8% no 3º trimestre; Chucri Zaidan apresentou redução de 18% para 15%; Paulista destacou-se com queda expressiva de 13% para 2%; por fim, Chácara Santo Antônio também apresentou melhora relevante, de 36% para 28%, porém ainda mantendo um nível de vacância elevada. Com essas evoluções, Berrini, Chucri Zaidan e Paulista agora operam perto ou abaixo do patamar de 10%, passando a ser considerado um cenário proprietário, em que os imóveis podem praticar maiores preços devido na região com pouco espaço vago. No caso da Paulista, seu desempenho muito acima das demais regiões subprime levanta questionamentos sobre a pertinência de sua classificação dentro desse segmento, sugerindo que seu perfil e dinâmica de mercado podem se aproximar mais de áreas historicamente consolidadas.



No que se refere aos preços pedidos, observou-se comportamento distinto entre as principais regiões subprime. A Chácara Santo Antônio apresentou recuo expressivo de 14,3%, passando de R\$ 77,29/m² para R\$ 67,60/m², movimento que pode ter contribuído para a melhora recente na taxa de vacância, estimulando novas locações. Em sentido oposto, a Paulista e Pinheiros registraram altas de 4,2% e 4,5%, respectivamente, refletindo dinâmicas distintas: na Paulista, o ajuste decorre do baixíssimo nível de vacância, enquanto em Pinheiros o avanço se relaciona ao fortalecimento da região, impulsionado pela chegada de grandes empresas como a Amazon e, futuramente, a Cyrela. Vale destacar ainda o alcance de preços em Pinheiros, que apresenta o maior intervalo entre mínimo e máximo (de R\$ 113,54/m² a R\$ 254,62/m²), indicando que o mercado ainda busca precisar o espaço em função do desenvolvimento recente da região (potencialmente decorrente da própria geografia da região, com áreas mais próximas às regiões prime e consolidadas com preços sendo puxados para cima), ao contrário da Paulista, onde o range já se mostra mais consolidado e coerente com um mercado maduro.

Região SiiLA	Preço Pedido			Alcance do Preço Pedido		
	2T	3T	Var. 2Tx3T	Preço Mínimo Pedido	Preço Médio Pedido	Preço Máximo Pedido
Berrini	R\$ 103,97	R\$ 105,61	1,6%	R\$ 85,00	R\$ 105,61	R\$ 163,71
Chácara Santo Antônio	R\$ 77,29	R\$ 67,60	-14,3%	R\$ 40,00	R\$ 67,60	R\$ 115,00
Chucri Zaidan	R\$ 113,79	R\$ 115,38	1,4%	R\$ 50,00	R\$ 115,38	R\$ 154,23
Marginal Pinheiros	R\$ 60,31	R\$ 57,55	-4,8%	R\$ 32,00	R\$ 57,55	R\$ 152,00
Paulista	R\$ 158,86	R\$ 165,90	4,2%	R\$ 150,00	R\$ 165,90	R\$ 174,95
Pinheiros	R\$ 147,69	R\$ 154,72	4,5%	R\$ 113,54	R\$ 154,72	R\$ 254,62

Panorama do Mercado de Fundos Imobiliários

O mercado de lajes corporativas segue demonstrando sinais consistentes de recuperação. Desde o 4º trimestre de 2023, as absorções líquidas vêm superando os novos estoques entregues, movimento que evidencia o fortalecimento da demanda e o reequilíbrio gradual entre oferta e ocupação. Esta situação tem sido fortalecida pela própria dinâmica trabalhista atual, em que as empresas estão solicitando cada vez mais o retorno presencial, demandando maiores ABLs para atender aos seus funcionários.

A absorção bruta tem sido fortemente influenciada pelas regiões subprime, que desde o 1º trimestre de 2024 concentraram, em média, 76% de toda a absorção registrada no eixo CBD, além de receberem aproximadamente 70% do novo estoque do eixo. Essa dinâmica reforça o papel das regiões subprime como principal vetor de crescimento do mercado corporativo no período recente. Em relação ao pipeline, vale atenção especial a Pinheiros, que conta com mais de 100 mil m² de novos estoques previstos até 2026, o que pode pressionar a vacância no curto prazo. Por outro lado,

Absorções e Novo Estoque (em mil m²)



regiões como Berrini e Paulista não apresentam lançamentos relevantes de alto padrão (A/A+) até o final de 2026, o que tende a favorecer a continuidade da redução da vacância e a valorização dos preços pedidos nessas localidades.

Novo Estoque				
Período	Região SiILA	Classe	Área	
3T 2025	Pinheiros	B	2.234	
	Berrini	B	10.194	
	Chácara Santo Antônio	A	12.383	
	Marginal Pinheiros	A+	21.150	
	Paulista	B	7.136	
	Pinheiros	A	5.900	
		B	3.936	
		B	2.102	
		A	3.000	
4T 2025	Pinheiros	A+	85.178	
	Chácara Santo Antônio	A	33.000	
	Chucri Zaidan	A+	30.022	
	Pinheiros	B	2.300	
		A+	45.508	
1T 2026	Pinheiros	A+	33.000	
	Chácara Santo Antônio	A	25.942	
	Chucri Zaidan	A+	4.941	
	Pinheiros	B	5.920	
		B		
2T 2026	Pinheiros			
	Chucri Zaidan			
	Pinheiros			
3T 2026	Pinheiros			
	Chucri Zaidan			
	Pinheiros			
4T 2026	Pinheiros			
	Chucri Zaidan			
	Pinheiros			

Análise Patrimonial

Demonstrativo de Receitas, Despesas, Rendimentos e Rentabilidade.

O Fundo distribuiu R\$ 0,65/cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2025, aos titulares detentores de cotas ao final do dia 30 de setembro.

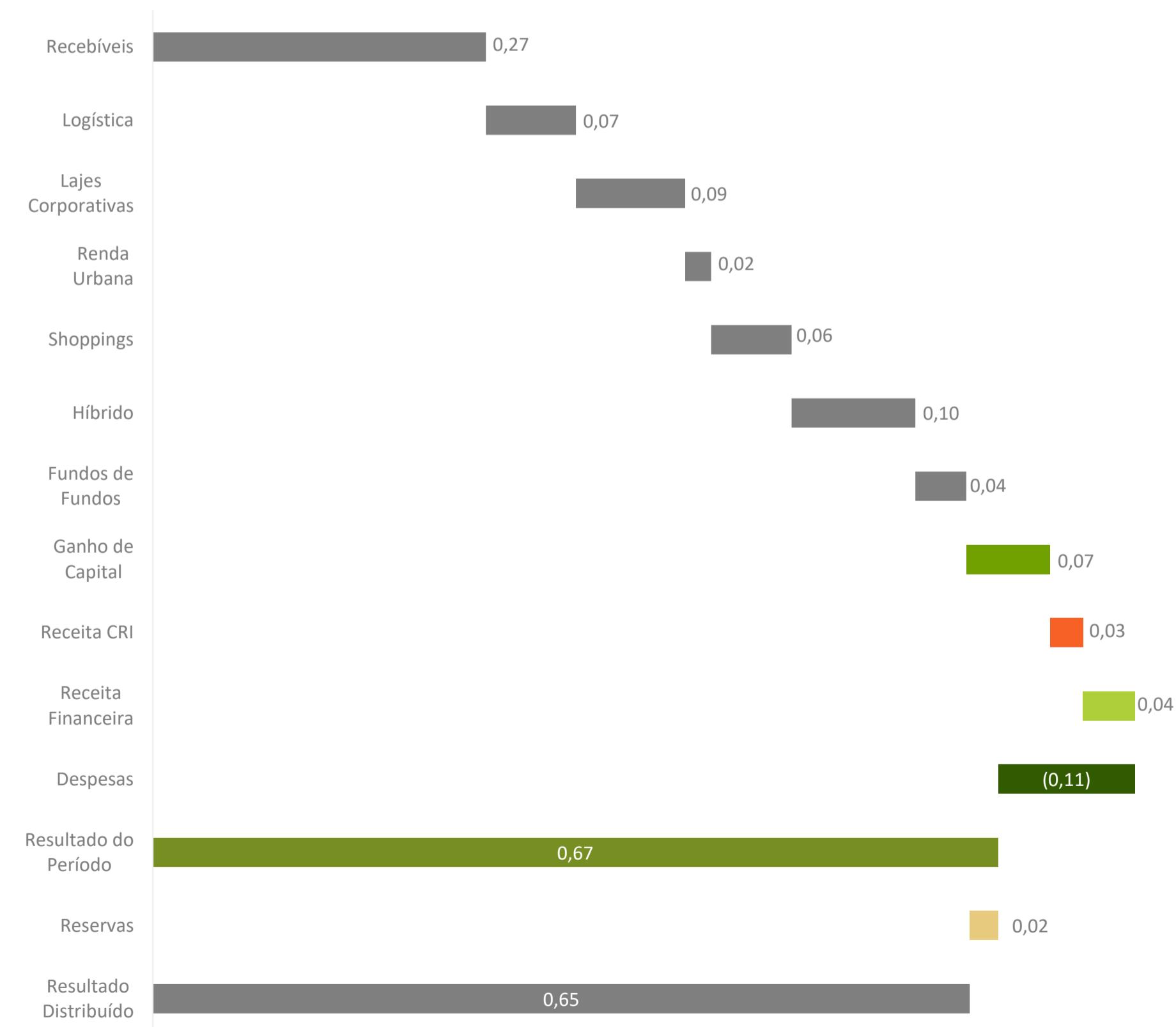
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês. Abaixo segue tabela contendo as receitas e despesas do FII.

O gráfico abaixo decompõe a distribuição dos R\$ 0,65 por segmento alocado.

O resultado gerado pelo fundo no período foi de R\$ 0,67/cota.

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.

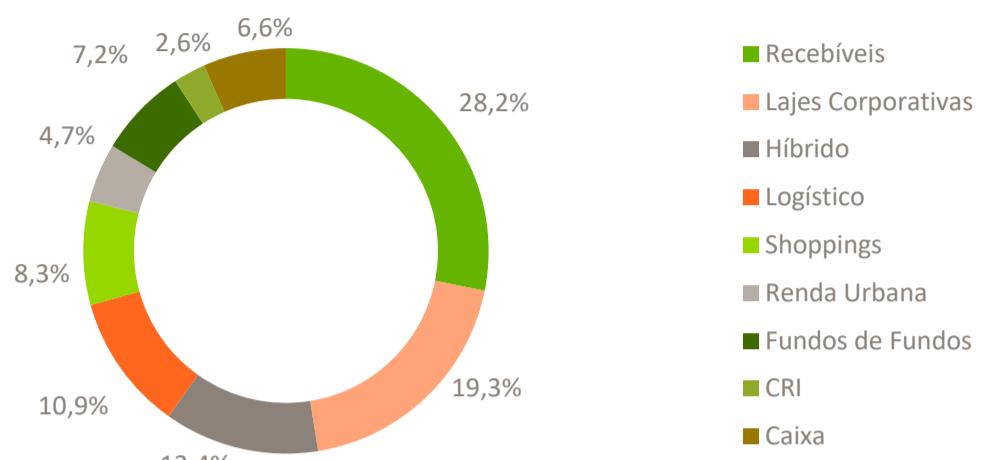
Composição dos Dividendos de Setembro/25



Portfólio Gerencial

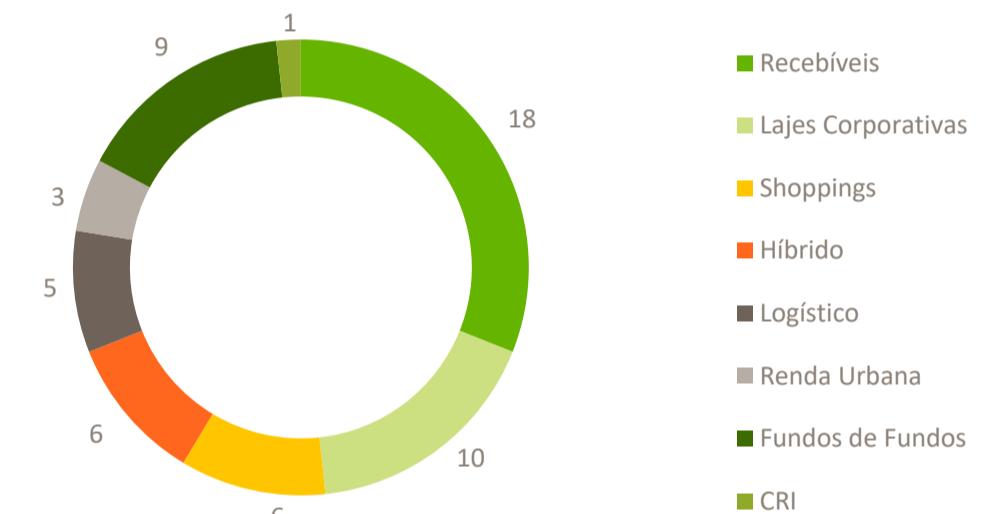
Em relação à composição da carteira do RFOF11, o fundo finalizou o mês de setembro/2025 com 90,8% dos seu ativos alocados em cotas de fundos de investimento imobiliários.

Carteira Gerencial - Patrimônio Por Tipo de Estratégia		30/09/2025
Recebíveis	R\$ 21.859.907	
Lajes Corporativas	R\$ 14.993.077	
Híbrido	R\$ 9.597.007	
Logístico	R\$ 8.448.516	
Shoppings	R\$ 6.422.343	
Renda Urbana	R\$ 3.645.231	
Fundos de Fundos	R\$ 5.555.649	
CRI	R\$ 1.991.977	
Caixa	R\$ 5.139.996	
Total Ativos	R\$ 77.653.704	



Na abertura por número de fundos investidos, o RFOF11 finalizou o mês de setembro com posição em 57 Fundos Imobiliários e 1 CRI.

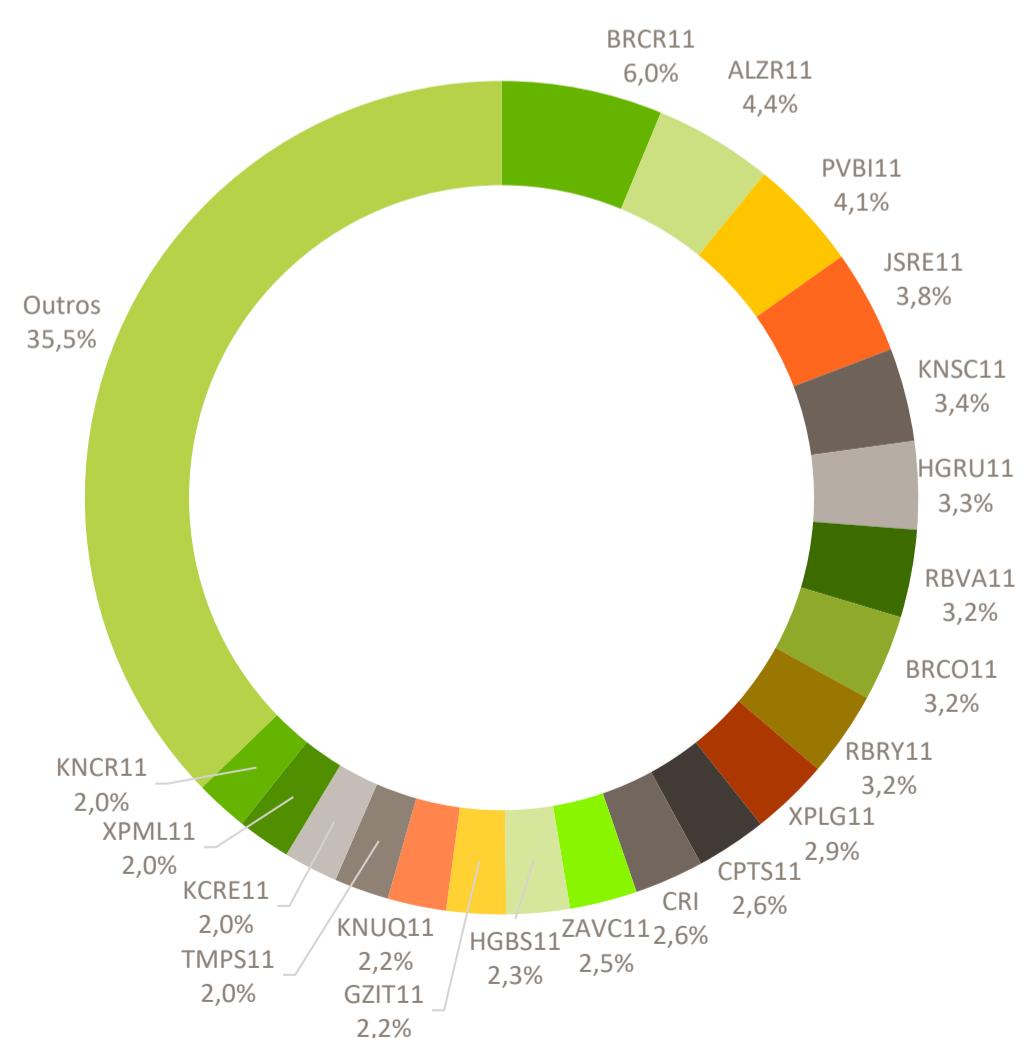
Carteira Gerencial - Número de Fundos Por Tipo de Estratégia		30/09/2025
Recebíveis	18	
Lajes Corporativas	10	
Shoppings	6	
Híbrido	6	
Logístico	5	
Renda Urbana	3	
Fundos de Fundos	9	
CRI	1	
Total de Ativos	58	



Fonte: RB ASSET

Em relação à composição da carteira do RFOF11 por Fundo, destacamos que a maior exposição do fundo ao final de setembro possuía 6,0% do total de ativos. Seguimos apostando na diversificação como principal ferramenta de diluição de riscos.

Exposição por FII - Patrimônio Alocado	Segmento	30/09/2025 ⁽¹⁾
BRCR11	Lajes Corporativas	6,0%
ALZR11	Híbrido	4,4%
PVBI11	Lajes Corporativas	4,1%
JSRE11	Lajes Corporativas	3,8%
KNSC11	Recebíveis	3,4%
HGRU11	Renda Urbana	3,3%
RBVA11	Híbrido	3,2%
BRCO11	Logístico	3,2%
RBRY11	Recebíveis	3,2%
XPLG11	Logístico	2,9%
CPTS11	Recebíveis	2,6%
CRI	CRI	2,6%
ZAVC11	Recebíveis	2,5%
HGBS11	Shoppings	2,3%
GZIT11	Shoppings	2,2%
KNUQ11	Recebíveis	2,2%
TMPS11	Fundos de Fundos	2,0%
KCRE11	Recebíveis	2,0%
XPML11	Shoppings	2,0%
KNCR11	Recebíveis	2,0%
Outros	-	35,5%



Portfólio Oficial

Carteira Oficial do RFOF11, com base nas informações divulgadas pelo administrador, BRL Trust DTVM.

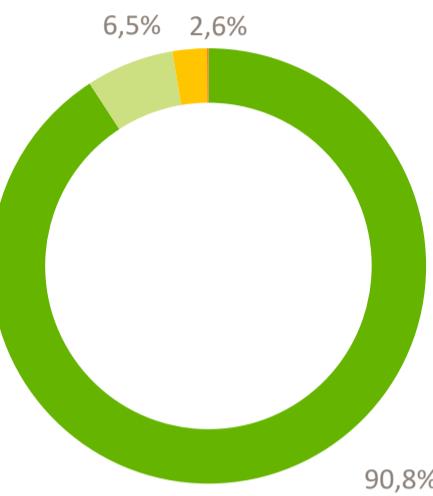
Carteira Oficial	30/09/2025	30/09/2025 ⁽¹⁾
Ativos do Fundo:		
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	R\$ 70.521.730,40	90,8%
Fundos de Investimento em Renda Fixa	R\$ 5.066.604,20	6,5%
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R\$ 1.991.977,35	2,6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	-
Letra Imobiliária Garantida (LIG)	-	-
Outros	R\$ 73.392,12	0,1%
Ativo Total	R\$ 77.653.704	100,0%

Passivos do Fundo:

Despesas Administrativas	R\$ 684.815,14
Rendimentos a Distribuir	R\$ 700.806,60
Aquisição de Ativos	R\$ 0,00
Taxas e Impostos	R\$ 19.448,86
Passivo Total	R\$ 1.405.071
Patrimônio Líquido	R\$ 76.248.633

Fonte: BRL TRUST

(1) Os valores apresentados em FII e Fundos de Investimento em Renda Fixa estão sendo aqui divididos pelo Total de Ativos do Fundo, e não pelo Patrimônio Líquido, como nos gráficos anteriores. Ou seja, não são líquidos dos passivos e provisões que o Fundo possui. Esta é a forma puramente contábil de visualização.



- Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
- Fundos de Investimento em Renda Fixa
- Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
- Outros

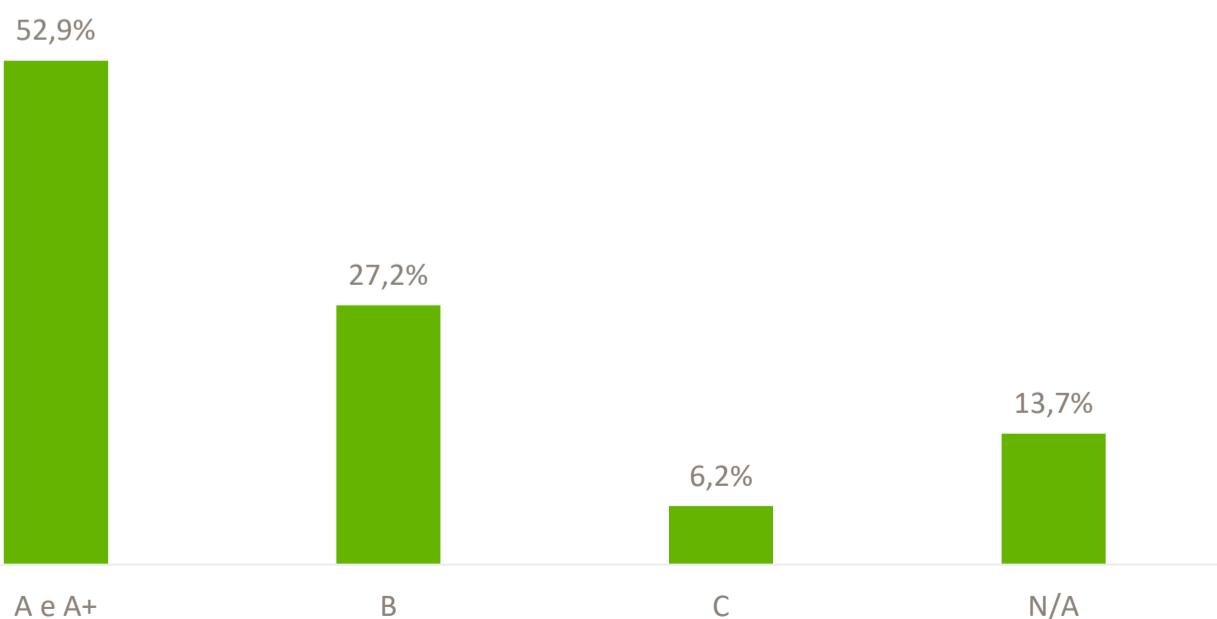
Estratégia RFOF11

O portfólio do RFOF11 segue diversificado setorialmente, pulverizado em 57 fundos, com maior exposição no estado de São Paulo e com foco em ativos de alta qualidade.

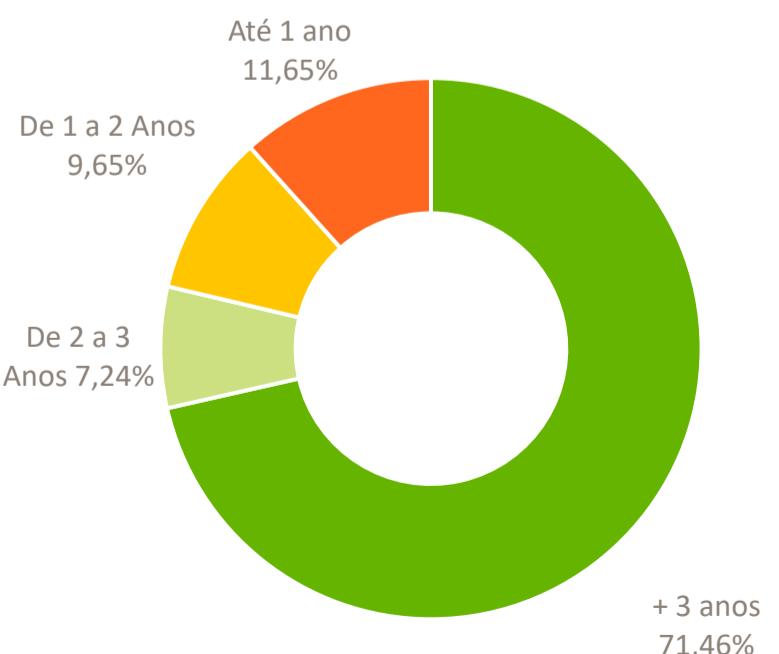
Em relação ao total investido, 55,5% dos FIIs do RFOF11 são considerados “tijolo” (FIIs que possuem e gerem os próprios imóveis). Deste percentual, 52,9% dos imóveis são edifícios de alta qualidade técnica, classificados entre A e A+ pela consultoria imobiliária SiiLA Brasil. Por região, 54,27% do total dos imóveis está localizado no estado de São Paulo. Os contratos são bastante pulverizados, reduzindo o risco de concentração e 71,5% deles possuem mais de três anos de prazo até o vencimento, trazendo maior previsibilidade dos rendimentos futuros.



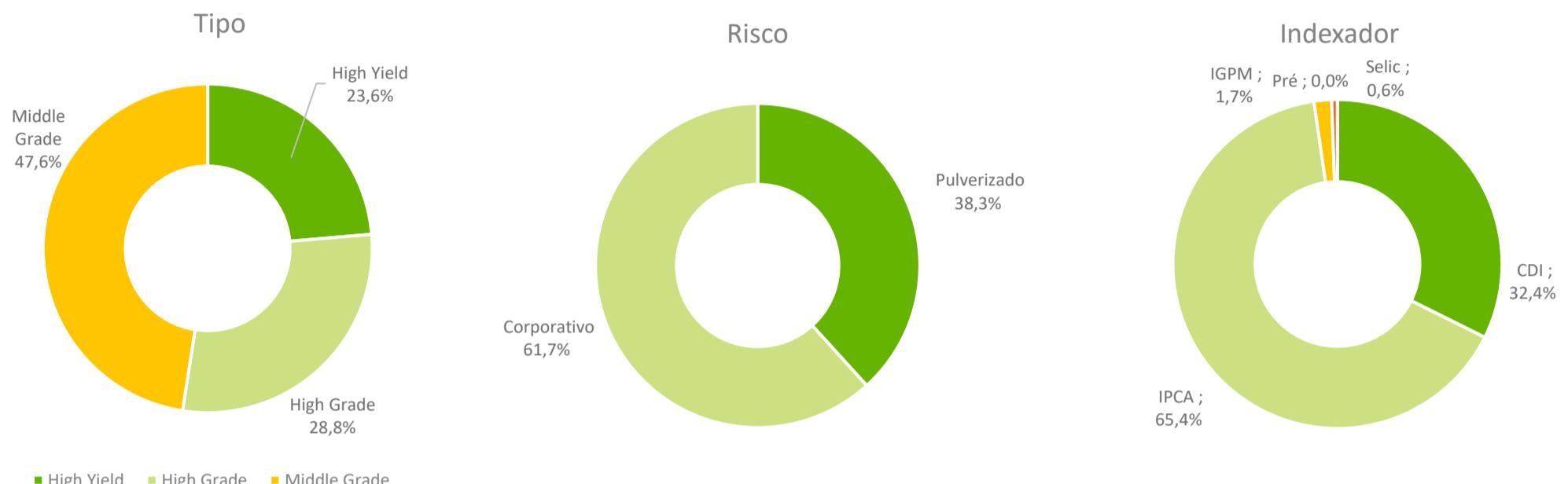
Classificação dos ativos imobiliários



Prazo de contratos

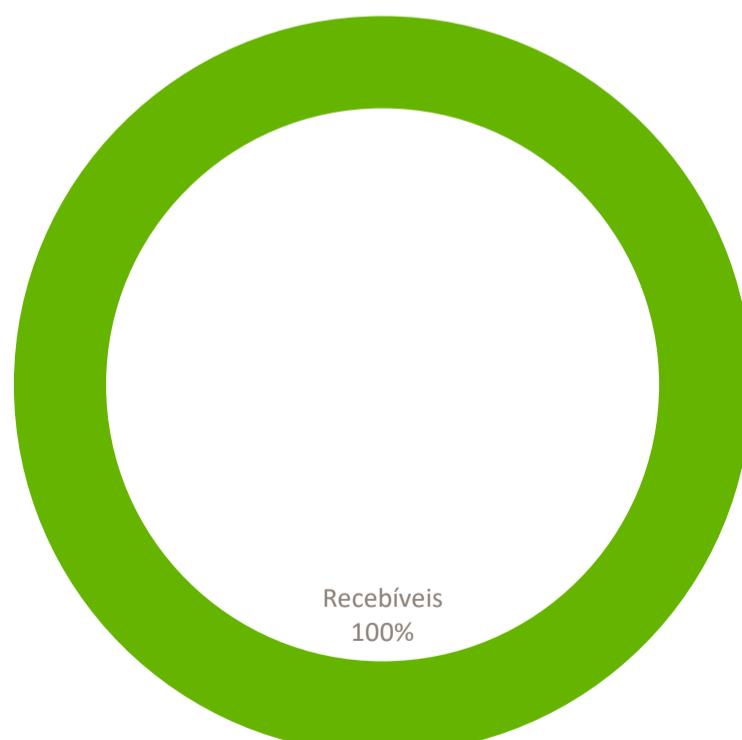


Os FIIs de Recebíveis imobiliários compõem 28,2% do total investido, sendo que 28,8% dessa exposição está alocado em fundos de CRI high grade e 61,7% com exposição ao risco corporativo, considerados os mais resilientes do setor. Em relação aos indexadores dos FIIs de CRI, a estratégia do fundo é manter uma alocação equilibrada entre CDI e IPCA, no intuito de proteger o portfólio tendo em vista a manutenção da taxa Selic em patamares elevados no curto prazo e a inflação nos próximos meses.



Em setembro, realizamos vendas com ganho de capital em fundos de papel. Diante do cenário de recuperação do índice nos próximos meses, acreditamos que há oportunidades para aumentar o volume de negociações no mercado secundário, buscando gerar ganhos de capital e receita para o fundo. Nossa equipe de gestão continua monitorando atentamente o mercado, avaliando alternativas que possam agregar valor, mesmo diante do cenário de aumento das taxas de juros e do significativo desconto em relação ao valor patrimonial.

Ganho de Capital por Segmento

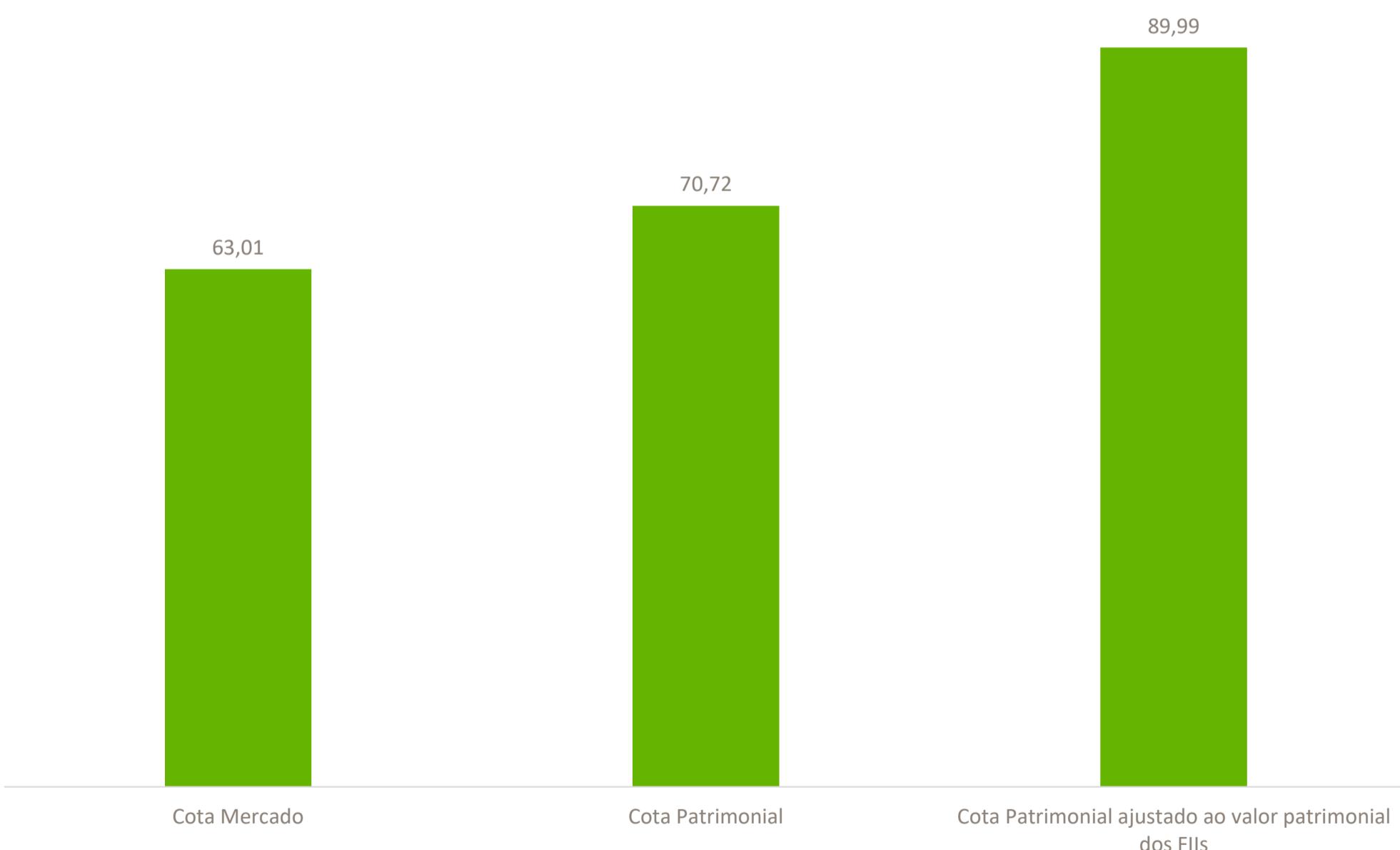


Duplo desconto:

Investir em Fundos de Fundos (FoFs) oferece vários benefícios. Primeiro, esses fundos são geridos por especialistas que realizam análises detalhadas e negociações estratégicas, garantindo uma gestão eficiente. A diversificação é outro ponto forte, pois ao investir em um FoF, o investidor tem acesso a uma ampla gama de ativos, reduzindo o risco associado a um único ativo ou setor. Além disso, os FoFs proporcionam acesso a investimentos exclusivos que não estão disponíveis para o mercado geral. A gestão ativa permite a implementação de estratégias que otimizam o desempenho do fundo. Um diferencial importante dos FoFs é o "duplo desconto": além de obter um desconto sobre o valor de mercado do FoF, o investidor também se beneficia dos descontos dos fundos subjacentes na carteira.

Muitos FoFs estão investindo em FIIs de tijolo, que estão negociando a preços descontados. Adquirir FIIs de tijolo com imóveis de qualidade em regiões centrais a desconto já representa uma boa oportunidade, e fazer isso através de um FoF com desconto oferece um "duplo desconto". No entanto, é importante notar que os FoFs têm custos mais elevados, pois cobram taxas de administração tanto para o FoF quanto para os FIIs subjacentes. Além disso, como o FoF de FII é um investidor indireto, está mais exposto a variações diárias. Ainda assim, todos os FIIs possuem um lastro imobiliário real, seja de tijolo ou de papel.

Análise do Duplo Desconto



FONTE: RB ASSET

Demonstrativo de Resultados

setembro/2025	
VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	70,72081192
QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	1.078.164
VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO	R\$ 76.248.633

Mês/Ano	setembro/2025	agosto/2025	julho/2025	Desde 21/02/2020 ⁽¹⁾
(A) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 769.672	R\$ 820.096	R\$ 763.186	R\$ 51.777.235
RENDIMENTO	R\$ 697.891	R\$ 723.484	R\$ 737.259	R\$ 45.148.107
GANHO DE CAPITAL	R\$ 71.781	R\$ 96.612	R\$ 25.927	R\$ 6.629.128
(B) RECEITA DE CRI	R\$ 28.273	R\$ 25.849	R\$ 28.420	R\$ 529.149
(C) RESULTADO IMOBILIÁRIO	R\$ 797.945	R\$ 845.945	R\$ 791.606	R\$ 52.306.385
(D) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 44.446	R\$ 27.580	R\$ 37.823	R\$ 1.383.004
(E) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 117.114	-R\$ 134.851	-R\$ 115.305	-R\$ 6.181.651
(F) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 38.653
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 725.277	R\$ 738.673	R\$ 714.124	R\$ 47.546.390
(G) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 24.470	R\$ 37.866	R\$ 13.318	R\$ 1.220.720
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 700.807	R\$ 700.807	R\$ 700.807	R\$ 46.325.670
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 42.9672

Fonte: BRL Trust

(1) Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo RFOF11

Liquidez

Histórico de negociações das cotas do FII RFOF11 juntamente com o volume negociado.

NEGOCIAÇÕES	set/25	ago/25	Desde 21/02/2020 ⁽¹⁾
Presença em pregões	22	21	1.395
Volume negociado	R\$ 8.026.683	R\$ 5.370.122	R\$ 269.906.331
Média de volume negociado diariamente	R\$ 364.849	R\$ 255.720	R\$ 193.481
Número de cotas negociadas	126.155	86.865	3.823.866
Giro (% do total de cotas)	11,70%	8,06%	352,30%

Fonte: B3

(1) Data de Liquidação da 1a Oferta de Cotas do Fundo RFOF11

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

	Razão Social RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
	CNPJ 34.027.774/0001-28
	Código de Negociação (Ticker) RFOF11
	Código ISIN BRRFOFCTF001
	Ínicio do Fundo 20/02/2020
	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.
	Custodiente BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	Auditor PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes
	Taxa de Administração 0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
	Taxa de Performance 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX
	Prazo do Fundo Indeterminado
	Liquidez do Fundo Fundo Fechado
	Público Alvo Investidores em Geral
	Negociação das Cotas B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
	Encerramento do Exercício Social 31-dez
	Mercado de Negociação de Cotas B3
	Entidade administradora de Mercado Organizado BM&FBOVESPA
	Objetivo do Fundo Investimento em Ativos Imobiliários para geração de renda
	Mandato: Títulos de Valores Imobiliários
	Classificação Autorregulação Segmento de Atuação: Fundo de Fundos
	Tipo de Atuação: Ativa

Características Gerais e Políticas de Investimentos

RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (RFOF11), constituído sob a forma de condomínio fechado em fevereiro de 2020, tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimentos em Ativos Imobiliários. Dentre os Ativos Imobiliários, o Fundo deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. Em sua primeira emissão de cotas, encerrada em 21 de fevereiro de 2020, o fundo captou o montante de R\$ 107.816.400,00. O preço de emissão das Cotas no âmbito da Oferta, na data de emissão das Cotas, foi de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. O objetivo principal da gestão, no RFOF11, está na construção de um portfólio de Fundos Imobiliários diversificado, com exposição à diversos segmentos e gestores, de forma a mitigar riscos decorrentes da concentração em um único fundo ou setor imobiliário. Para realizar estes investimentos no fundo, a equipe de gestão 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.