



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

Cota Patrimonial

R\$ 72,58

Valor Patrimonial (Milhões)

55,68

Rendimentos
de Dez/25

R\$ 0,65/cota

Conforme aprovado pelos cotistas em consulta formal da AGE ([Link](#)), foi concluída em 03/11/2025 a cisão do RFOF11.

Nesta data-base da operação, foi implementada a cisão com a consequente distribuição dos ativos do RFOF11 entre dois veículos, observados os critérios e procedimentos aplicáveis: o FRBC11, ao qual foi atribuída parcela equivalente a 28,84%, e a parcela restante equivalente a 71,16% permanecendo no RFOF11, para em seguida os ativos serem subscritos na oferta do Fundo Multiestratégia Imobiliária FII (REME11), conforme previamente apresentado em Fato Relevante ([Link](#)).

Vale destacar que para este processo de migração do RFOF11, que o novo veículo já está constituído e devidamente protocolado, sob o *ticker* REME11 ([Link](#)).

Atualmente, o REME11 encontra-se em Oferta de Distribuição ([Link](#)), com o objetivo de ampliar seu patrimônio. Os aproximadamente R\$ 55 milhões oriundos do RFOF11 já estão assegurados no patrimônio líquido do novo fundo, o que significa que o fundo já nasce ancorado.

Paralelamente, a gestão está em conversas com diferentes *players* visando a captação de recursos adicionais, com a expectativa de alcançar um porte mais próximo ao tamanho do RFOF11 no momento da sua liquidação.

A conclusão dessa etapa de captação é um ponto importante para a definição do cronograma final de migração e início de negociação do novo *ticker*. Manteremos os cotistas informados à medida que o processo evoluir.

O RFOF11 deverá participar da oferta do REME11, integralizando seus ativos e passando a deter recebíveis do fundo. Com o encerramento da oferta, esses recebíveis serão convertidos em cotas do REME11. Na etapa final, o RFOF11 será liquidado, com a amortização de suas cotas realizada por meio da entrega de cotas do REME11 aos seus cotistas.

A Gestão permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários sobre a operação, seus efeitos e os procedimentos aplicáveis, pelos canais oficiais do Fundo.

Retorno Acumulado Histórico RFOF11



FONTE: RB ASSET

* Não considera custo de emissão

FAQ - Migração do RFOF11 para o novo Fundo (REME11)

1. O que foi aprovado na AGE?

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), os cotistas do RFOF11 aprovaram a migração do Fundo para uma nova estrutura, que será o REME11.

2. O REME11 já existe?

Sim. O REME11 (Fundo Multiestratégia Imobiliária FII) já está constituído e regularmente registrado, sendo inclusive o *ticker* definido. Neste momento, o fundo ainda não é negociado em bolsa, pois se encontra em fase de estruturação e conclusão das etapas necessárias para o início de sua negociação.

3. O que é a migração do RFOF11 para o REME11?

Trata-se de um processo no qual o RFOF11 será gradualmente transferido para o REME11. Ao final da migração, o RFOF11 será liquidado e seus cotistas passarão a deter cotas do REME11.

4. Como o RFOF11 participa desse processo?

O RFOF11 participará da oferta do REME11, integralizando seus ativos. Nesse primeiro momento, o fundo passará a deter recebíveis vinculados ao REME11.

5. O que acontece com esses recebíveis?

Com o encerramento da oferta, os recebíveis do REME11 serão convertidos em cotas do próprio fundo.

6. Como os cotistas do RFOF11 receberão as cotas do REME11?

Na etapa final do processo, o RFOF11 será liquidado por meio da amortização de suas cotas, realizada mediante a entrega de cotas do REME11 aos cotistas do RFOF11.

7. O que muda para o cotista após a migração?

Após a conclusão da migração, o investidor deixará de ser cotista do RFOF11 e passará a ser cotista direto do REME11, mantendo a continuidade da exposição econômica aos ativos, agora sob a nova estrutura e estratégia do fundo.

8. O cotista precisa tomar alguma ação?

Não. Todo o processo ocorrerá de forma automática, sem necessidade de qualquer providência por parte do cotista.

9. Quando o processo será concluído?

Os prazos e as etapas da migração serão comunicados ao mercado por meio dos canais oficiais do fundo, conforme a evolução do processo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Breve Panorama Macroeconômico

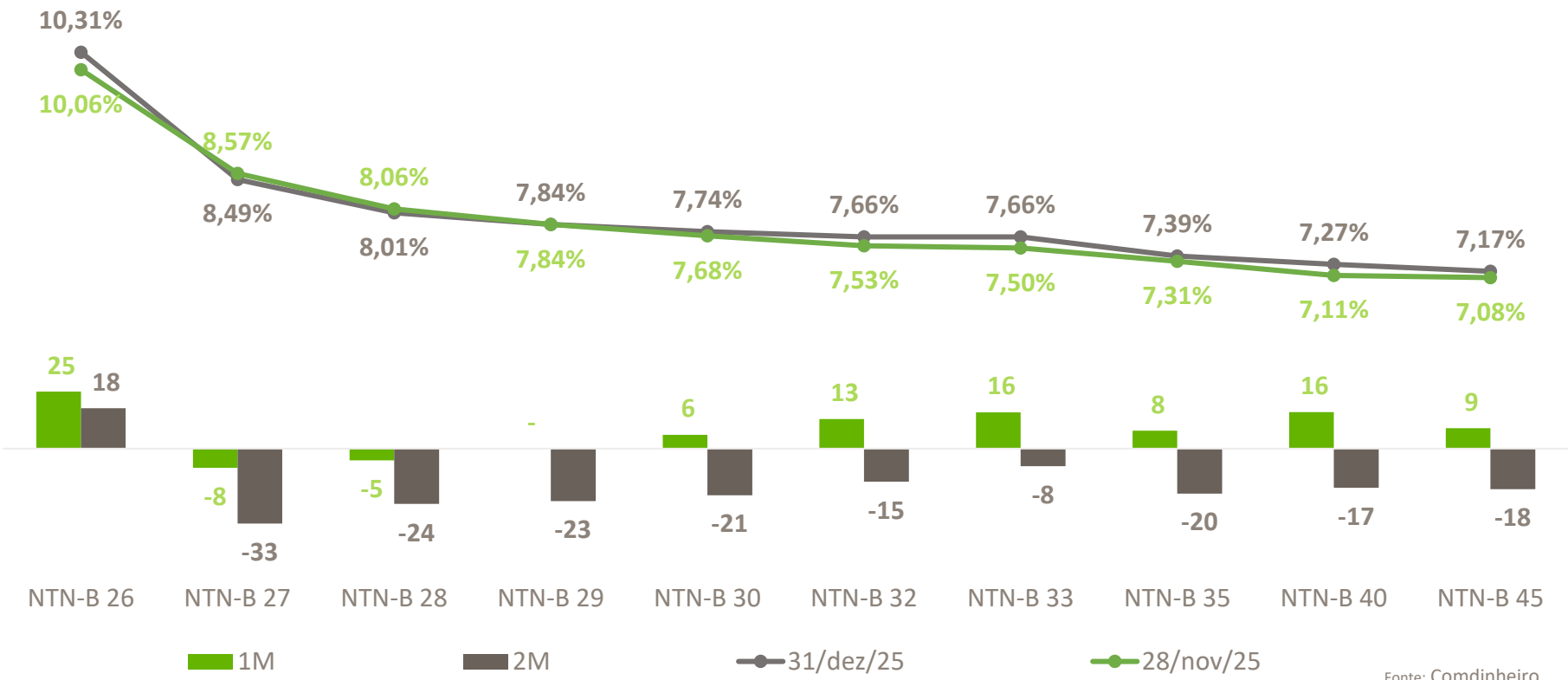
O ano de 2025 ficou marcado pelos recordes históricos nas principais bolsas globais; pelo ciclo de afrouxamento monetário nos EUA e em outros países desenvolvidos; pela política tarifária implementada pelo presidente Trump; além dos riscos geopolíticos no radar, como a guerra da Ucrânia e no Oriente Médio (Israel-Hamas), sendo os principais. O mês de dezembro teve como destaque novo corte de juros pelo Fed, reforçado pela resiliência econômica nos EUA e das principais economias mundiais. A despeito de um final de mês negativo, com quatro pregões consecutivos de perdas em NY, tivemos os seguintes resultados novamente positivos para as principais bolsas: S&P (-0,05% e +16,39% em 2025), Nasdaq (-0,53% e +20,36%) e Dow Jones (+0,73% e +12,97%).

No cenário doméstico, o mês de dezembro ficou marcado pela saída de capital estrangeiro do mês anterior de R\$ 1,873 bilhão na B3, porém acumulando um saldo líquido positivo de R\$ 25,473 bilhões no ano. O ano de 2025 ficou marcado por oito meses de ingresso de capital, com fluxo consistente, mesmo diante da ofensiva tarifária de Trump e da reiterada preocupação com o cenário fiscal doméstico. Em meio a expectativa do início da flexibilização monetária, a desaceleração inflacionária, câmbio controlado, somada ao arrefecimento econômico, traduziu-se em perspectiva positiva para ativos de risco. No cenário macro, tivemos do lado positivo dados de PMI, vendas do varejo, taxa de desemprego, confiança do consumidor e CAGED. Já o destaque negativo ficou para a divulgação da produção industrial, PIB do 3º trimestre, volume do setor de serviços, IBC-Br de outubro (5ª desaceleração consecutiva) e novamente pelo déficit público primário, atingindo um patamar recorde de 79,0% do PIB.

O IPCA de novembro apresentou alta de 0,18%, em nova trajetória de desaceleração e marcando a menor taxa para o mês desde 2018, acumulando 4,46% em 12 meses, já dentro do intervalo de tolerância da meta do BC. Já o IPCA-15 apresentou alta de 0,25% em dezembro, fechando o ano com aumento de 4,41% e ligeiramente menor do que as projeções do mercado (0,27%). O boletim Focus divulgado pelo Banco Central apresentou novas revisões baixistas para as projeções do IPCA: ajuste de 4,40% há 4 semanas para 4,31% para final de 2025, para 2026 (redução de 4,16% para 4,06%) e manutenção nos patamares de 2027 (3,80%) e 2028 (3,50%). Já para a taxa Selic, assim como nos meses anteriores, houve manutenção dos patamares anteriores: para o final de 2025 em 15,00%, 2026 em 12,50%, 2027 em 10,50% e com uma mudança para 2028 (aumento de 9,50% para 9,75%).

Depois de um mês anterior de forte fechamento, a curva de juros real encerrou dezembro com abertura das NTN-Bs com vencimento a partir de 2030. No mês, os índices IMA-B 5 e IMA-B renderam 0,95% e 0,31%, respectivamente.

Curva de Juros Real



Fonte: Comdinheiro

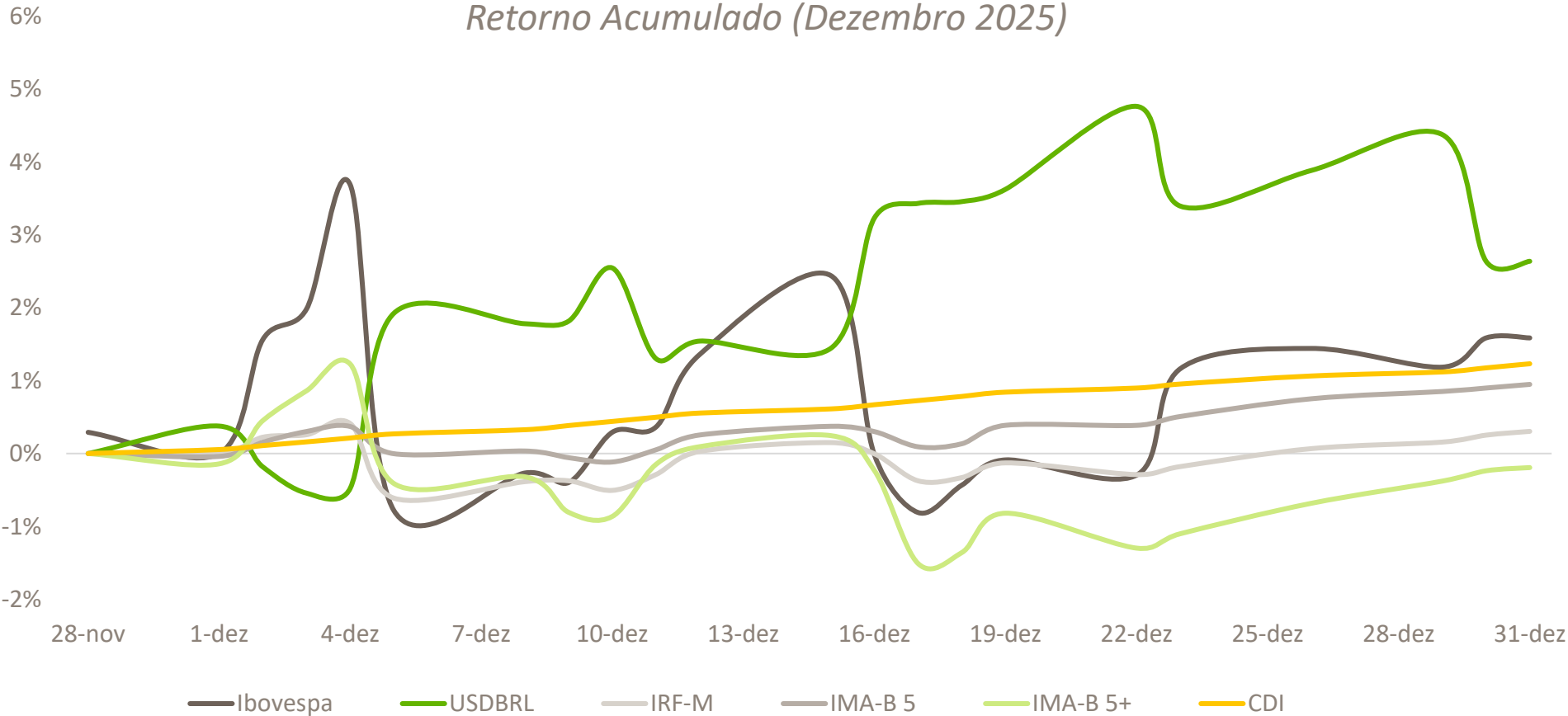
No cenário internacional, a principal decisão ficou para o FOMC, que conforme amplamente esperado reduziu novamente a taxa de juros, apesar de não ter sido decisão unânime, reforçando uma trajetória ainda incerta para os *Fed rates* em 2026. Tivemos muitos indicadores econômicos divulgados ao longo do mês, porém, com dados mistos, como PMIs e ISMs em queda e dados de criação de empregos (ADP e Payroll) desacelerando. Por outro lado, tivemos a divulgação do PIB do 3º trimestre superando em muito as expectativas. Após a última decisão do Fed, as chances de manutenção na próxima reunião do atual patamar superam os 80% apontado pela ferramenta *Fedwatch*.

Na Europa, nova decisão do BCE de manutenção da taxa (4ª reunião consecutiva). Em relação aos indicadores, tivemos a divulgação de PMIs e confiança do consumidor abaixo das estimativas, assim como taxa de desemprego estável em relação à leitura anterior (ante expectativa de leve queda), contrabalanceados por produção industrial, vendas no varejo e PIB do 3º trimestre melhores do que o esperado. Na China, tivemos um mês misto em termos de divulgação de dados, sendo que os PMIs vieram melhores que o esperado (voltando ao patamar acima dos 50 pontos), assim como a balança comercial (com destaque para exportações acima das estimativas). Em contraponto, tivemos produção industrial, vendas no varejo e dados de inflação abaixo do esperado.

Em relação às *commodities*, o petróleo teve novo mês negativo, encerrando aos US\$ 60,85/barril o Brent (-3,2% no mês e cerca de 14,3% no ano), em meio aos conflitos geopolíticos e preocupação em relação à oferta por parte da OPEP+, visando reunião dos integrantes no início de janeiro. Já para o minério de ferro, o preço fechou em leve alta, próximo aos US\$ 106/ton, em ano marcado pela resiliência, mesmo diante de fundamentos neutros, com oferta e demanda praticamente estáveis.

O Ibovespa renovou sua máxima histórica logo no começo do mês e encerrou com valorização mais contida, com alta de 1,29% aos 161.125 pontos e acumulando no ano alta de 33,95%, melhor resultado anual desde 2016, com 32 renovações de máximas históricas. Por outro lado, o dólar fechou o mês também em alta de 2,88%, negociado aos R\$ 5,49 (acumulando desvalorização de 11,18% no ano), em linha com a força do dólar globalmente. Para o mês de janeiro, a expectativa fica para a primeira reunião do ano tanto do Fed quanto do Copom, em que se espera manutenção no exterior e possível corte de 25 bps nesta primeira reunião, ou ao menos uma sinalização de queda de juros para a próxima reunião do BC. Já foi apontado anteriormente que, apesar do ambiente de inflação mais comportada e de menor ritmo de crescimento favorecer uma flexibilização monetária, esse cenário é contrabalançado pela proximidade do ciclo eleitoral, com possível aumento de estímulos à população, bem como pelas incertezas relacionadas aos preços do petróleo, especialmente em um início de ano caracterizado por fortes reajustes nas tarifas de transporte nas grandes capitais.

Índices de Mercado
Retorno Acumulado (Dezembro 2025)



Fonte: Broadcast+

Análise Patrimonial

Demonstrativo de Receitas, Despesas, Rendimentos e Rentabilidade.

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

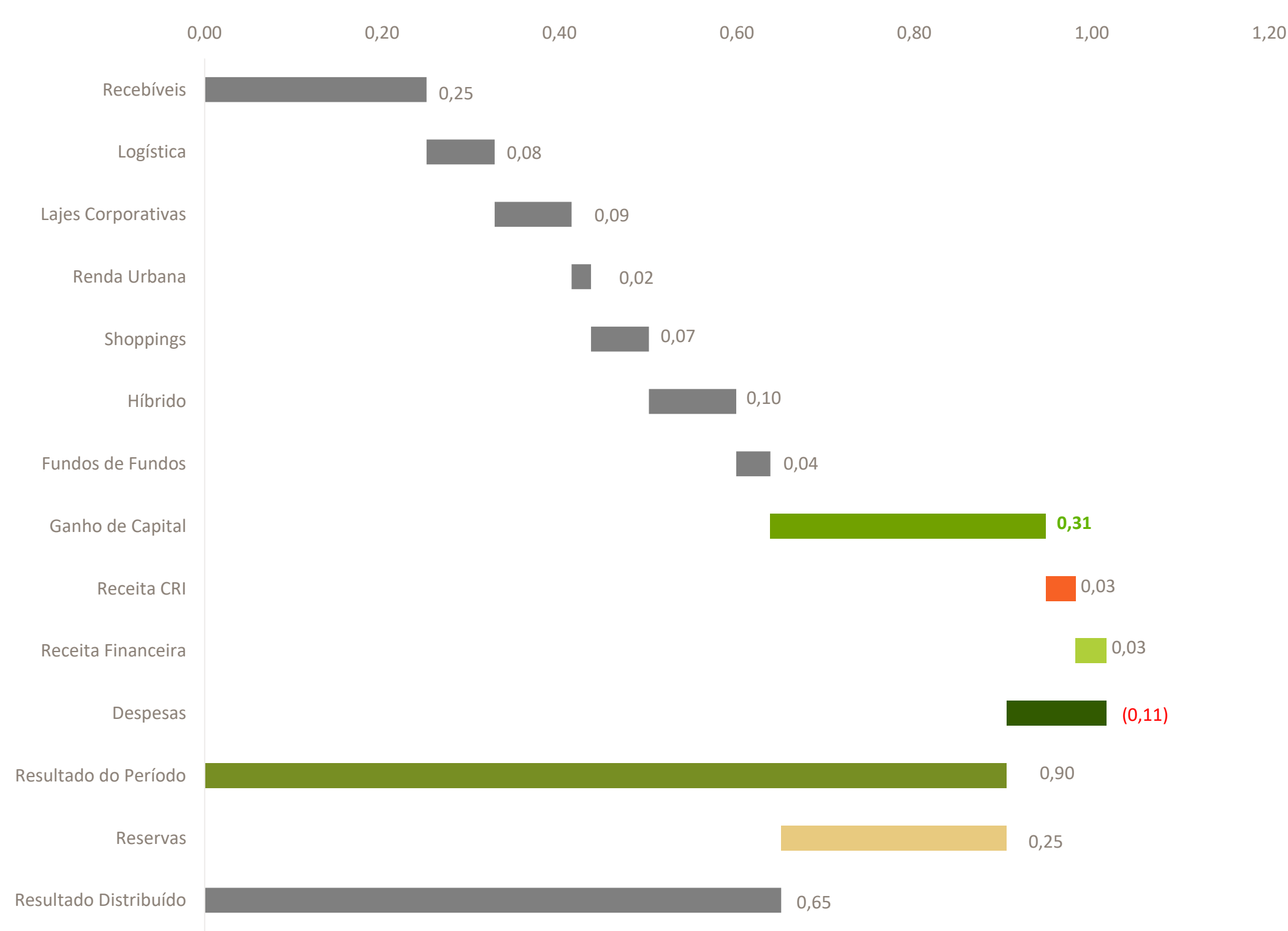
A distribuição de rendimentos aos cotistas é calculada de acordo com o resultado apurado sob regime de caixa do FII em cada mês. Abaixo segue tabela contendo as receitas e despesas do FII.

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

O resultado gerado pelo fundo no período foi de R\$ 0,90/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 Dezembro/25



Portfólio Gerencial

Em relação à composição da carteira do RFOF11, o fundo finalizou o mês de dezembro/2025 com 88,7% dos seu ativos alocados em cotas de fundos de investimento imobiliários.

Carteira Gerencial - Patrimônio Por Tipo de Estratégia	30/12/2025
Recebíveis	R\$ 14.870.234
Lajes Corporativas	R\$ 10.660.548
Híbrido	R\$ 6.673.009
Logístico	R\$ 6.638.594
Shoppings	R\$ 4.685.016
Renda Urbana	R\$ 2.454.430
Fundos de Fundos	R\$ 4.085.779
CRI	R\$ 1.964.753
Caixa	R\$ 4.424.711
Total Ativos	R\$ 56.457.074

FONTE: RB ASSET

Na abertura por número de fundos investidos, o RFOF11 finalizou o mês de dezembro com posição em 55 Fundos Imobiliários e 1 CRI.

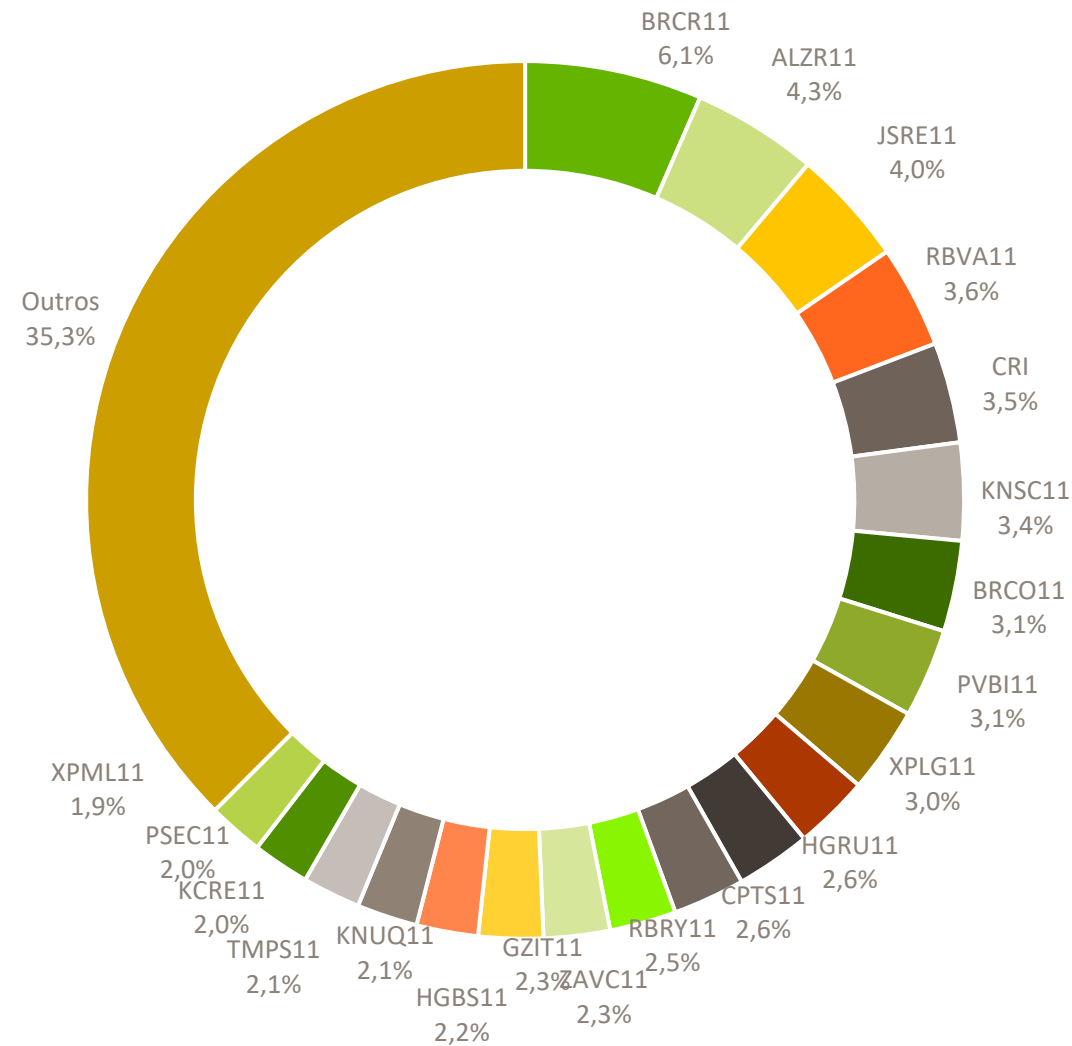
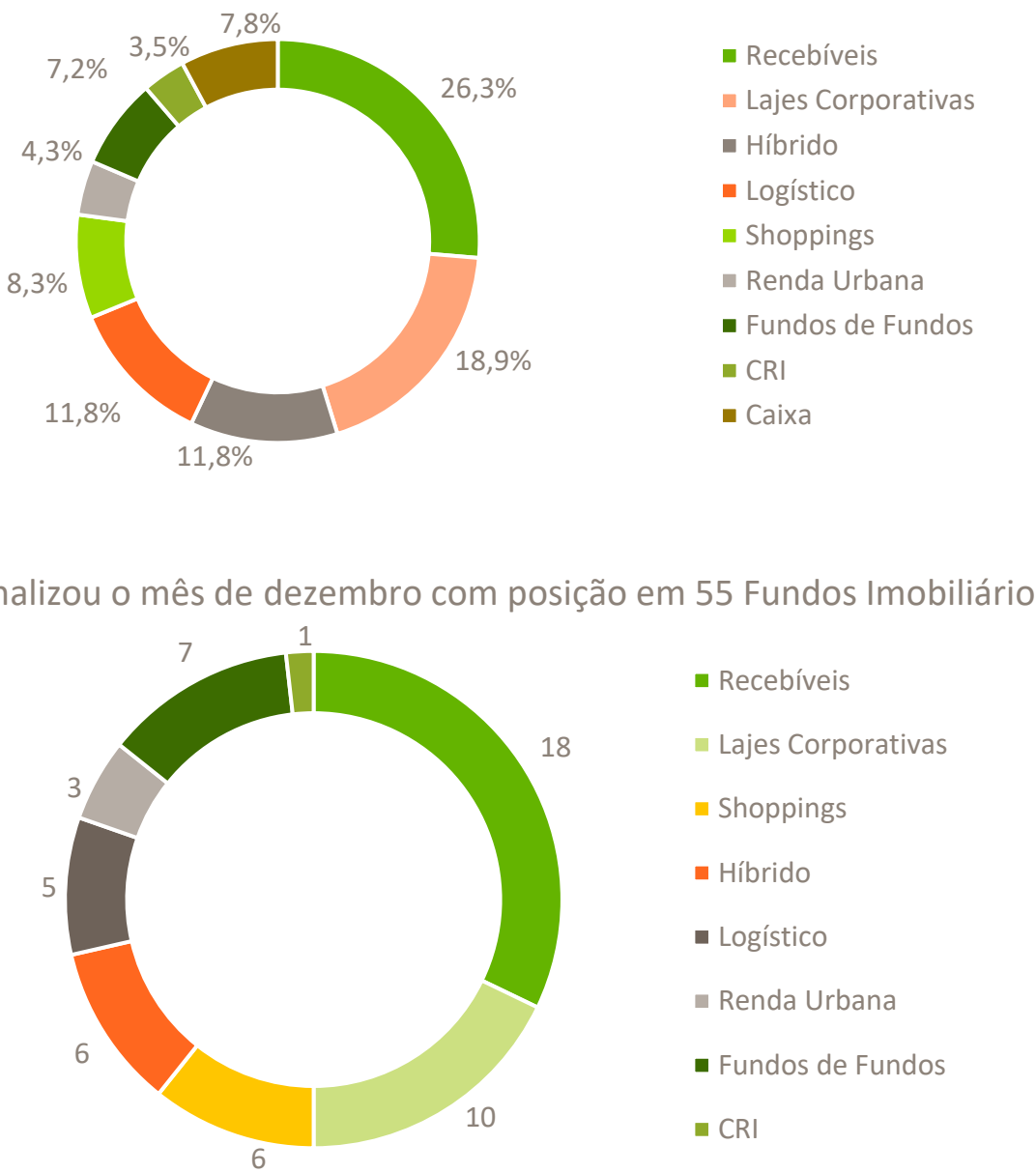
Carteira Gerencial - Número de Fundos Por Tipo de Estratégia	30/12/2025
Recebíveis	18
Lajes Corporativas	10
Shoppings	6
Híbrido	6
Logístico	5
Renda Urbana	3
Fundos de Fundos	7
CRI	1
Total de Ativos	56

Fonte: RB ASSET

Em relação à composição da carteira do RFOF11 por Fundo, destacamos que a maior exposição do fundo ao final de dezembro possuía 6,1% do total de ativos. Seguimos apostando na diversificação como principal ferramenta de diluição de riscos.

Exposição por FII - Patrimônio Alocado	Segmento	30/12/2025
BRCR11	Lajes Corporativas	6,1%
ALZR11	Híbrido	4,3%
JSRE11	Lajes Corporativas	4,0%
RBVA11	Híbrido	3,6%
CRI	CRI	3,5%
KNSC11	Recebíveis	3,4%
BRCO11	Logístico	3,1%
PVBI11	Lajes Corporativas	3,1%
XPLG11	Logístico	3,0%
HGRU11	Renda Urbana	2,6%
CPTS11	Recebíveis	2,6%
RBRY11	Recebíveis	2,5%
ZAVC11	Recebíveis	2,3%
GZIT11	Shoppings	2,3%
HGBS11	Shoppings	2,2%
KNUQ11	Recebíveis	2,1%
TMPS11	Fundos de Fundos	2,1%
KCRE11	Recebíveis	2,0%
PSEC11	Fundos de Fundos	2,0%
XPML11	Shoppings	1,9%
Outros	-	35,3%

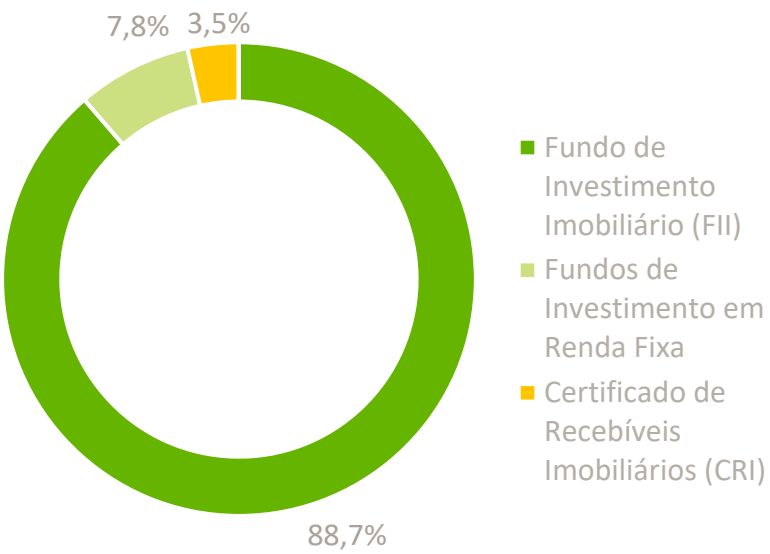
Fonte: RB ASSET



Portfólio Oficial

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

Carteira Oficial	30/12/2025	30/12/2025 ⁽¹⁾
Ativos do Fundo:		
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	R\$ 50.067.609,88	88,7%
Fundos de Investimento em Renda Fixa	R\$ 4.413.636,27	7,8%
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	R\$ 1.964.752,85	3,5%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	-
Letra Imobiliária Garantida (LIG)	-	-
Outros	R\$ 11.075,14	0,0%
Ativo Total	R\$ 56.457.074	100,0%
Passivos do Fundo:		
Despesas Administrativas	R\$ 36.767,03	
Rendimentos a Distribuir	R\$ 498.684,55	
Aquisição de Ativos	R\$ 0,00	
Taxas e Impostos	R\$ 238.845,62	
Passivo Total	R\$ 774.297	
Patrimônio Líquido	R\$ 55.682.777	



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.

Demonstrativo de Resultados

	dezembro/2025
VALOR DA COTA PATRIMONIAL DE FECHAMENTO	R\$ 72,58
QUANTIDADE DE COTAS DO FUNDO	767.207
VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO	R\$ 55.682.777

Mês/Ano	dezembro/2025	novembro/2025	outubro/2025	Desde 21/02/2020 ⁽¹⁾
(A) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 727.610	R\$ 543.723	R\$ 776.566	R\$ 53.825.134
RENDIMENTO	R\$ 489.322	R\$ 487.855	R\$ 744.347	R\$ 46.869.631
GANHO DE CAPITAL	R\$ 238.288	R\$ 55.868	R\$ 32.219	R\$ 6.955.503
(B) DESPESA IMOBILIÁRIA	R\$ 25.515	R\$ 26.806	R\$ 25.721	R\$ 607.192
(C) RESULTADO IMOBILIÁRIO	R\$ 753.125	R\$ 570.529	R\$ 802.287	R\$ 54.432.326
(D) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 26.520	R\$ 23.757	R\$ 48.580	R\$ 1.481.861
(E) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 85.973	-R\$ 627.250	-R\$ 173.929	-R\$ 7.068.804
(F) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 38.653
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 693.672	-R\$ 32.964	R\$ 676.938	R\$ 48.884.035
(G) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 194.987	-R\$ 531.649	-R\$ 23.868	R\$ 860.190
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 498.685	R\$ 498.685	R\$ 700.807	R\$ 48.023.846
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 44,5422

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	dez/25	nov/25	Desde 21/02/2020 ⁽¹⁾
Presença em pregões	21	19	1.458
Volume negociado	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 277.848.771
Média de volume negociado diariamente	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 190.568
Número de cotas negociadas	0	0	3.950.061
Giro (% do total de cotas)	0,00%	0,00%	511,53%

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
Início 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.
Custodiante	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
Classificação Autorregulação	Mandato: Títulos de Valores Imobiliários 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.