

RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT

36.947.582/0001-65

Setembro 2025 | Relatório Mensal

¹Início do Portfólio: 22 de Maio de 2024³

Nota do Gestor

PL: R\$ 26.442.006,37

O IFIX encerrou o mês de setembro em uma nova máxima histórica, atingindo 3.589 pontos com uma valorização de 3,25%. O segmento de Tijolo liderou o avanço, com alta de 4,3%, em comparação com 1,4% dos FIs de Papel. Esse movimento de alta em 2025 reflete a queda dos juros futuros, que recuaram 30 bps nos vértices de 10 anos, e acompanha o desempenho do Ibovespa, que também fechou o mês com um ganho de 3%.

O cenário também foi influenciado pela desvalorização do dólar frente ao real, que cedeu 1,83% no mês, acumulando uma queda de 13,87% no ano. No campo regulatório, recentes mudanças no texto da Medida Provisória 1.303 sinalizaram a possível manutenção da isenção fiscal para os Fundos de Investimento Imobiliário.

No âmbito externo, o Federal Reserve realizou um corte de 25 bps na taxa de juros, ajustando a faixa para 4% a 4,25% ao ano. Esta foi a primeira redução desde dezembro de 2024, em um movimento que exerce influência sobre mercados emergentes como o Brasil.

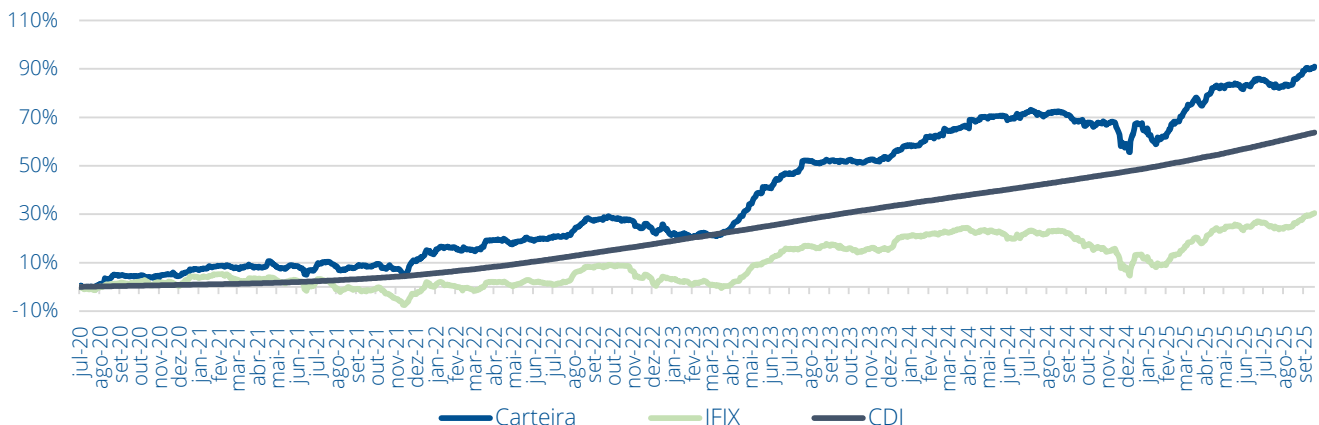
Quanto ao portfólio, zeramos nossa posição em BRCO11 e reduzimos parcialmente em MXRF11, ambos já se valorizaram de forma relevante nos últimos meses, com o BRCO11 apresentando um Retorno YTD de 23,5% e o MXRF11 com 14,4%. Com essa valorização em ambos os papéis, eles ficaram abaixo em nossa metodologia de NAV, que avalia os fatores quantitativos de cada fundo, com o preço a mercado acima do que achamos justo para esses ativos, como por exemplo o MXRF11 negociando acima do seu valor patrimonial, e o BRCO11 muito próximo, mas já acima do valor justo em nossos modelos.

Em contrapartida, aumentamos nossa posição em KNUQ11, via oferta, em agosto/2025, devido ao risco-retorno equilibrado, com um carregamento relevante de CDI + 3% a.a. dado o momento da Selic elevada. Além disso, aumentamos nossa posição em KNUQ11, devido ao risco-retorno equilibrado, com um carregamento relevante de CDI + 3% a.a. dado o momento da Selic elevada. Além disso, aumentamos a exposição a RBRF11 de forma a aproveitar o momento de mercado em que o fundo foi penalizado, em nossa opinião, sem motivos fundamentalistas. Diante disso, e conforme as informações divulgadas publicamente a mercado sobre a aprovação da incorporação no RBRX11, esperamos que o fundo seja positivamente impactado, com uma melhora imediata dos dividendos, uma melhor exposição a mercado e melhores condições de mandato para que a gestão possa investir em operações com risco-retorno não encontrados nos mercados líquidos. Como exemplo, destacamos as operações de Equity Preferencial, em que é possível buscar um retorno mais elevado em operações de desenvolvimento imobiliário com proteções sobre a contraparte.

Por fim, nosso foco permanece em posições de tijolo com descontos relevantes a mercado, ativos imobiliários resilientes, além de posições em crédito com níveis atrativos de risco-retorno, buscando um equilíbrio da carteira entre o segmento de Papel e Tijolo.

¹ O segmento Misto se refere ao conjunto de Fundos de Fundos e Hedge Funds.

Rentabilidade da Carteira X Benchmarks ITD



*Benchmark: IFIX

Tabela de Rentabilidade

	Setembro	2025	12M	Início
RBR FOF Imob	2,83%	13,96%	13,30%	90,99%
IFIX	3,25%	15,18%	8,57%	30,47%
CDI	1,22%	10,35%	13,30%	63,74%

Integralizações

mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
R\$ 5,6 mm	R\$ 550 mil	- R\$ 285 mil	R\$ 859 mil
out/24	dez/24	fev/25	mar/25
R\$ 110 mil	R\$ 4,0 mm	R\$ 5,6 mm	- R\$ 223 mil
abr/25	ago/25	set/25	
R\$ 2,0 mm	R\$ 4,9 mm	R\$ 225 mil	

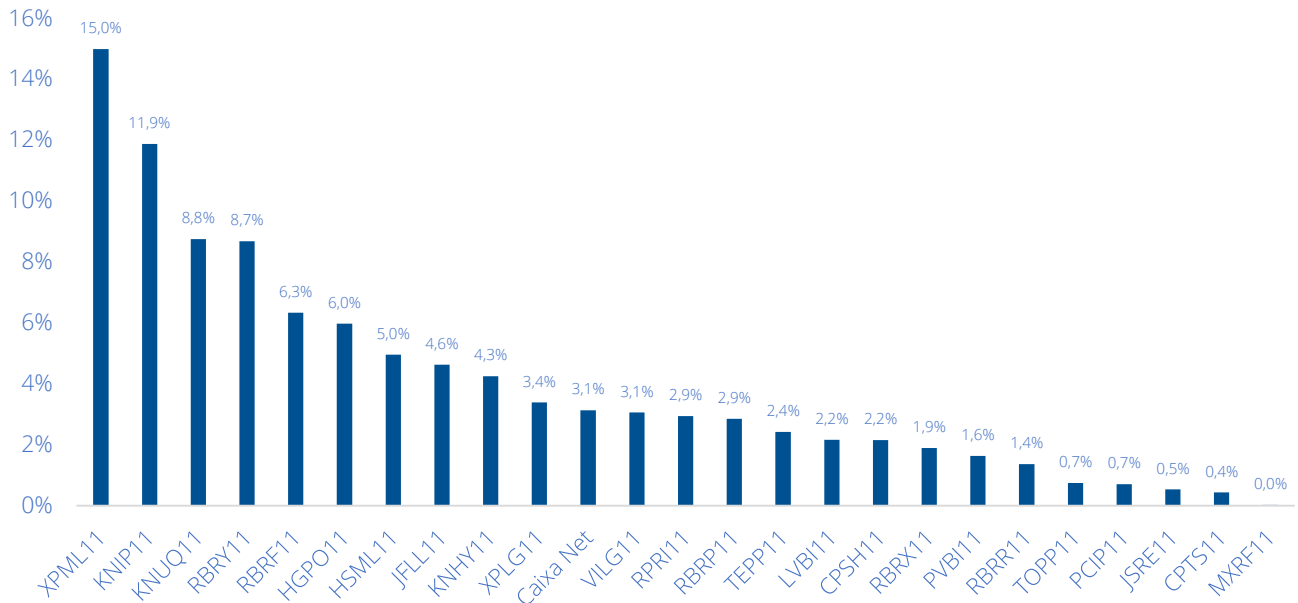
RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT

36.947.582/0001-65

Setembro 2025 | Relatório Mensal

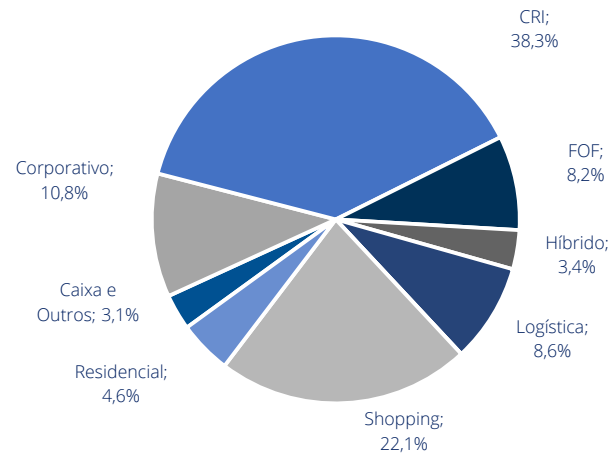
¹Início do Portfólio: 22 de Maio de 2024³

Portfólio Alocado

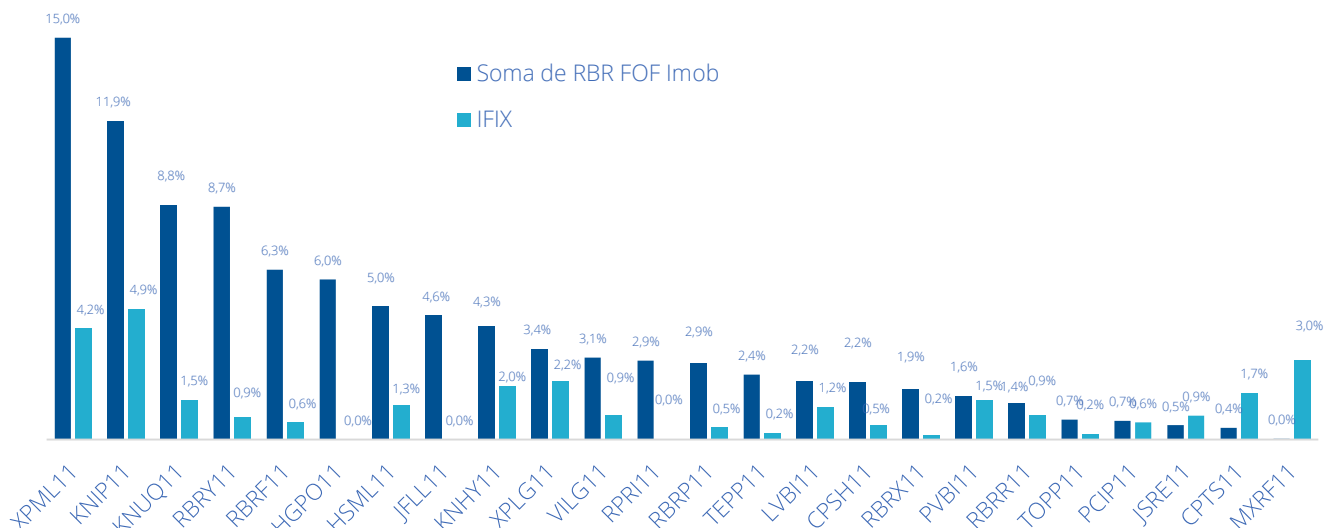


Composição da Carteira por Estratégia

Estratégia	RBR FOF Imob	IFIX
Corporativo	10,8%	6,6%
Logística	8,6%	17,1%
CRI	39,0%	35,6%
Shopping	22,1%	12,8%
Híbrido	3,4%	14,0%
FOF	8,2%	7,6%
Residencial	4,6%	-
Outros FILs	-	6,3%
Caixa e Outros	3,1%	-



Breakdown de Alocação por Ativo



RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT

36.947.582/0001-65

Setembro 2025 | Relatório Mensal

¹Início do Portfólio: 22 de Maio de 2024³

Informações de Performance dos Ativos Investidos

Considera retorno histórico de cada um dos ativos, sem considerar a contribuição para o portfólio.

Ticker	DY Atual ²	DY Spread NTN-B ²	Setembro	2025	12M
CPSH11	12,89%	5,25%	2,60%	9,57%	-4,37%
CPTS11	14,20%	6,56%	2,55%	11,86%	-2,18%
HGPO11	-	-	1,76%	8,82%	-52,75%
HSML11	9,86%	2,23%	4,11%	18,52%	-6,47%
JFLL11	7,30%	-0,33%	-1,19%	-9,48%	-3,97%
JSRE11	9,70%	2,07%	-0,71%	8,64%	-1,26%
KNHY11	12,51%	4,88%	-0,95%	-0,36%	-4,82%
KNIP11	8,52%	0,88%	0,43%	-2,80%	-6,63%
KNUQ11	15,32%	7,69%	-0,88%	0,38%	-1,66%
LVB11	8,60%	0,97%	5,87%	11,95%	0,47%
MXRF11	13,00%	5,36%	1,56%	4,27%	-1,61%
PCIP11	12,87%	5,23%	-1,06%	-0,18%	-6,26%
PVBI11	7,15%	-0,49%	2,24%	1,89%	-7,41%
RBRF11	11,29%	3,66%	1,67%	4,69%	-4,01%
RBRP11	9,29%	1,66%	7,25%	7,77%	0,62%
RBRR11	12,30%	4,66%	0,01%	5,75%	-1,61%
RBRX11	14,62%	6,98%	0,90%	3,15%	-8,81%
RBRY11	16,75%	9,12%	2,79%	8,63%	-0,09%
RPRI11	14,10%	6,46%	3,42%	4,65%	-3,34%
TEPP11	11,14%	3,51%	4,92%	4,21%	-4,54%
TOPP11	15,63%	7,99%	0,89%	-10,03%	-31,00%
VILG11	10,19%	2,56%	5,66%	18,83%	4,90%
XPLG11	10,18%	2,55%	1,77%	7,40%	0,52%
XPML11	11,00%	3,37%	3,34%	7,81%	-1,98%
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
RBR FOF Imob	10,84%	3,20%	2,83%	13,96%	13,30%

(2) Para cálculo do dividend-yield, é contabilizado o custo médio de corretagem. Spread calculado entre dividend-yield do portfólio e NTN-B 2035 de referência

O fundo HGPO11 está passando por um processo de amortização, e não apresentará resultados recorrentes no período.

RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT

36.947.582/0001-65

Setembro 2025 | Relatório Mensal

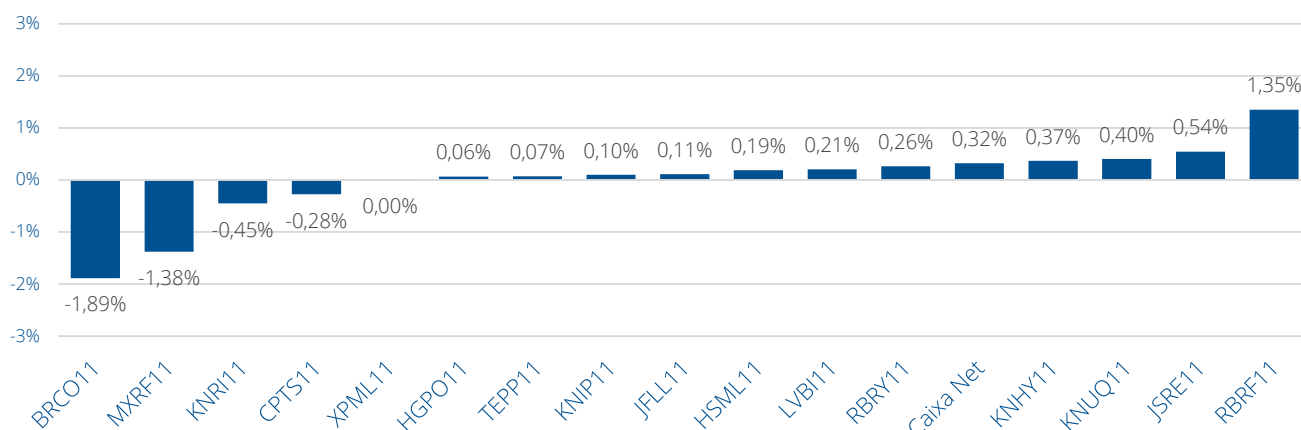
¹Início do Portfólio: 22 de Maio de 2024³

Informações de Liquidez e Segmento dos Ativos Investidos

Ticker	ADTV (MTD)	ADTV (12M)	Days to Cover*	Segmento
CPSH11	R\$ 3.835.382	R\$ 2.572.872	1	Shopping
CPTS11	R\$ 4.797.546	R\$ 8.786.415	0	CRI
HGPO11	R\$ 177.962	R\$ 631.802	44	Corporativo
HSML11	R\$ 4.906.135	R\$ 3.135.402	1	Shopping
JFLL11	R\$ 51.937	R\$ 301.965	118	Residencial
JSRE11	R\$ 1.997.606	R\$ 1.791.846	0	Híbrido
KNHY11	R\$ 3.721.821	R\$ 3.811.488	2	CRI
KNIP11	R\$ 7.635.772	R\$ 7.815.738	2	CRI
KNUQ11	R\$ 4.163.220	R\$ 3.599.774	3	CRI
LVB11	R\$ 3.863.613	R\$ 3.119.766	1	Logístico/Industrial
MXRF11	R\$ 11.227.118	R\$ 13.363.829	0	Híbrido
PCIP11	R\$ 5.440.492	R\$ 2.025.583	0	CRI
PVBI11	R\$ 6.221.001	R\$ 4.200.449	0	Corporativo
RBRF11	R\$ 2.240.006	R\$ 2.354.421	4	FOFI
RBRP11	R\$ 994.213	R\$ 1.222.207	4	Híbrido
RBRR11	R\$ 3.121.729	R\$ 2.760.163	1	CRI
RBRX11	R\$ 300.803	R\$ 592.552	8	FOFI
RBRY11	R\$ 4.574.822	R\$ 2.812.267	3	CRI
RPRI11	R\$ 345.858	R\$ 445.590	11	CRI
TEPP11	R\$ 793.831	R\$ 649.041	4	Corporativo
TOPP11	R\$ 825.279	R\$ 624.393	1	Corporativo
VILG11	R\$ 1.958.465	R\$ 1.693.596	2	Logístico/Industrial
XPLG11	R\$ 3.682.086	R\$ 3.636.753	1	Logístico/Industrial
XPML11	R\$ 11.550.672	R\$ 12.678.066	2	Shopping
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

(*) Utiliza-se 20% do ADTV do último mês.

Movimentações por Ativo no mês (C/V% do PL)



(*) Aporte por ativos ocorreu em agosto/2025 no valor de R\$ 4,9 milhões. Uma maior alocação em ativos é refletida no relatório referente a agosto/2025.

Demonstrando movimentações relevantes, maiores do que 0,5% do PL, em módulo.

RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT

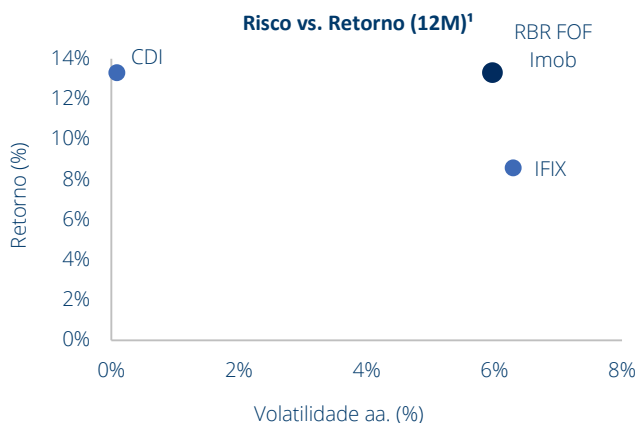
36.947.582/0001-65

Setembro 2025 | Relatório Mensal

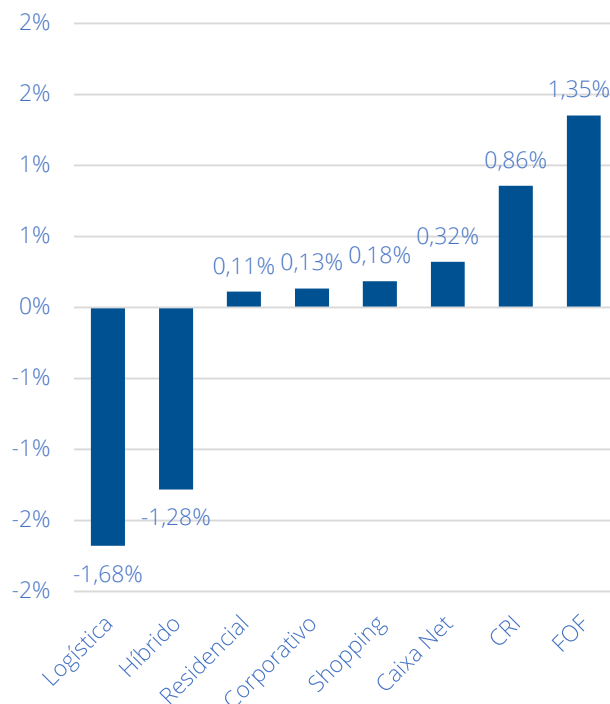
¹Início do Portfólio: 22 de Maio de 2024³

Risco x Retorno

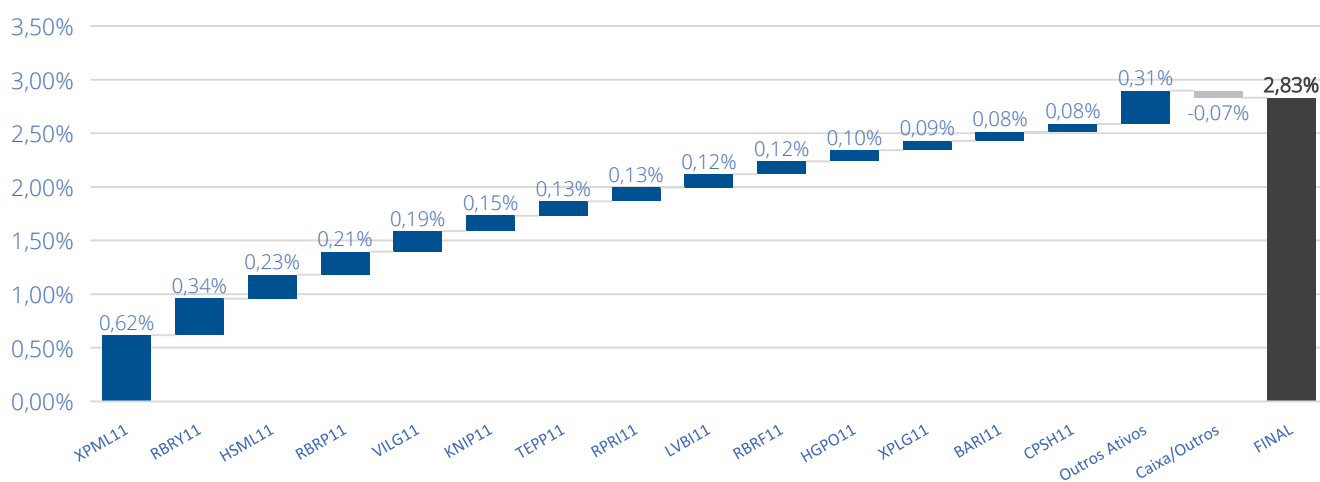
	Volatilidade a.a. (12M) ¹	Retorno (12M) ¹
RBR FOF Imob	5,97%	13,30%
IFIX	6,30%	8,57%
CDI	0,09%	13,30%



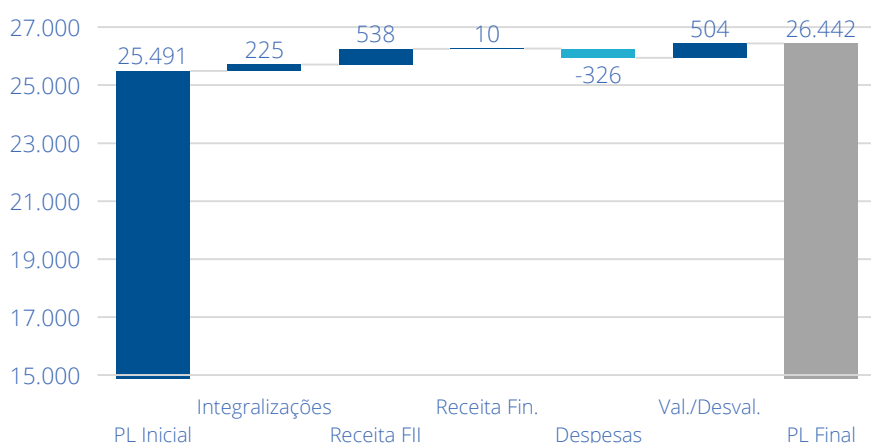
Movimentações de Portfolio por Estratégia



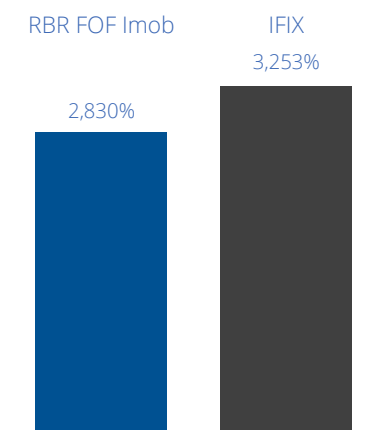
Breakdown Mensal de Resultados por Ativo



Demonstração de Variação Patrimonial (mil R\$)



Performance vs. IFIX no mês



RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT

36.947.582/0001-65

Setembro 2025 | Relatório Mensal

¹Início do Portfólio: 22 de Maio de 2024³

Características Gerais do Fundo

Nome do Fundo		RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT	
Data de Início Mandato	13/07/2020	Taxa de Gestão	1,00% a.a.
Data de Constituição	22/05/2024	Taxa de Performance	15% sobre o que exceder o Benchmark
CNPJ	36.947.582/0001-65	Prazo de Resgate	D+30
Patrimônio Líquido	R\$ 26.442.006,37	Benchmark	IFIX
Patrimônio Líquido (12m)	R\$ 16.163.340,51	Administração	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
Gestão		RBR Gestão de Recursos	

* Patrimônio Líquido (12m) do fundo considera o PL histórico do fundo pré cisão, o mesmo se manterá até o fundo RBR FOF IMOBILIÁRIO FIF - CIC MULT completar 12 meses.

¹Início do Portfólio: 13 de julho de 2020³

Disclaimer ³: O fundo RBR JATOBÁ FIC FIM (36.947.582/0001-65) foi cindido no dia 22/05/2024 e passou por uma alteração de regulamento vindo a se tornar o fundo RBR FOF IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO - CIC MULT - RESP LIMITADA (36.947.582/0001-65), antigo RBR JATOBÁ FIC FIM, que iniciou em 13/07/2020.

Glossário

ADTV ou Average Daily Trading Volume: Sigla em inglês para Volume médio de negociações diárias.

DY ou Dividend Yield: Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

CRI ou Certificado de Recebíveis Imobiliários: É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

RMG: Renda mínima garantida.

NOI ou Net Operating Income: Renda Operacional Líquida.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se ao cotista do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. *Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um Fundo de Investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

