



Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)

com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos** em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Cisão parcial do patrimônio líquido do Fundo

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 21, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de agosto de 2025, os cotistas do Fundo aprovaram, sem restrições, a cisão parcial do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento do Fundo, com a cisão de parcela do patrimônio para o fundo de investimento imobiliário RBC II Fundo de Fundos – Responsabilidade Limitada (RFOF 2), constituído especificamente para essa finalidade. A cisão foi efetivada de acordo com o cronograma divulgado em 9 de outubro de 2025, observada a apuração da proporção do patrimônio cindido e a divisão dos ativos, conforme detalhado na nota explicativa mencionada. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6.1.1, os investimentos do Fundo estão substancialmente aplicados em cotas de fundos de investimento imobiliário abertos, negociadas em bolsa de valores no montante de R\$ 70.088 mil, que representam 92,66% do patrimônio líquido do Fundo em 31 de outubro de 2025. Essas cotas são registradas inicialmente ao custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizadas pelo seu valor justo de realização, ajustadas de acordo com a última cotação diária de fechamento da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e devido a sua relevância foi considerado como um principal assunto de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)--Continuação

Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário--continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Verificação da totalidade dos ativos;
- Verificação da custódia e existência das cotas de fundos de investimento imobiliário;
- Recálculo das marcações a mercado para validação do valor justo, em conformidade com os preços divulgados na última cotação diária de fechamento de mercado;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e metodologias utilizados pela Administração do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cisão parcial do patrimônio líquido do Fundo

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 21, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de agosto de 2025, os cotistas do Fundo aprovaram, sem restrições, a cisão parcial do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do Regulamento do Fundo, com a versão de parcela do patrimônio para o fundo de investimento imobiliário RBC II Fundo de Fundos – Responsabilidade Limitada (RFOF 2), constituído especificamente para essa finalidade. O evento foi considerado um principal assunto de auditoria em razão da relevância dos montantes envolvidos, da complexidade da operação de cisão patrimonial, dos julgamentos aplicados pela Administração e da transferência do montante cindido.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Verificação das atas referente à cisão parcial do Fundo;
- Recálculo do patrimônio líquido antes e após a cisão parcial do Fundo;
- Verificação das movimentações de cotas decorrente da cisão parcial do Fundo; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e metodologias utilizados pela Administração do Fundo para a cisão parcial do seu patrimônio líquido no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos
CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/10/2025	% PL
Circulante			
Disponibilidades	5	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	4.967	6,57%
		4.967	6,57%
Aplicação Financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1.1	70.088	92,66%
Certificado de Recebíveis Imobiliários	6.1.2	1.966	2,60%
		72.054	95,26%
Total do ativo		77.021	101,83%
Passivo	Notas explicativas	31/10/2025	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir aos cotistas	9	701	0,93%
Taxa de administração e gestão	17	56	0,07%
Taxa de performance	8	568	0,75%
Auditoria e custódia		14	0,02%
Provisões e contas a pagar		42	0,06%
		1.381	1,83%
Total do passivo		1.381	1,83%
Cotas integralizadas	11.1	104.359	137,97%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(47.012)	-62,15%
Lucros acumulados		18.293	24,18%
Total do patrimônio líquido	11.1	75.640	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		77.021	101,83%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**CNPJ: 34.027.774/0001-28****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A****CNPJ 13.486.793/0001-42)****Demonstração do resultado****Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)***(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)*

	<u>Notas explicativas</u>	<u>De 01/01/2025 a 31/10/2025</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	252
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		30
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	7.367
Resultado em transação de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)	6.1.1	394
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	2.234
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)		(66)
		<u>10.211</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>10.211</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	293
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(73)
		<u>220</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria	13	(112)
Despesas de auditoria e custódia	13	(18)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(2)
Taxa de administração e gestão	7, 13 e 17	(552)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(13)
Despesa de advogados	13	(8)
Outras despesas operacionais	13	(82)
		<u>(787)</u>
Lucro líquido do período	9	<u>9.644</u>
Quantidade de cotas em circulação	11.1	<u>1.078.164</u>
Lucro por cota - R\$		<u>8,94</u>
Valor patrimonial da cota - R\$	11.1	<u>70,16</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos
CNPJ: 34.027.774/0001-28
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)
Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio Líquido
Em 31 de dezembro de 2024		107.816	(40.004)	8.649	76.461
Cotas de investimentos integralizadas		-	-	-	-
Resultado do período		-	-	9.644	9.644
Gastos com colocação de cotas	11.3	(3.457)	-	-	(3.457)
Distribuição de rendimentos	9	-	(7.008)	-	(7.008)
Em 31 de outubro de 2025	11.1	104.359	(47.012)	18.293	75.640

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**CNPJ: 34.027.774/0001-28****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A****CNPJ 13.486.793/0001-42)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)****Em milhares de reais**

	De 01/01/2025 a 31/10/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	293
Pagamento de despesas de consultoria	(112)
Pagamento de taxa de performance	(567)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(550)
Pagamento de despesa de advogados	(6)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgare de títulos de renda fixa	(73)
Pagamentos diversos	(39)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.080)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	304
Aquisição e resgates de cotas de fundos imobiliários - FIs	4.208
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.427
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(71)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	11.868
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos pagos	(7.015)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(35)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(7.050)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.738
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	1.229
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	4.967
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.738

Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais

Lucro líquido do período	9.644
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(282)
Resultado de cotas de fundos imobiliários (FII)	(9.929)
Variações de contas ativo relacionadas com receitas	31
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(544)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.080)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **RB Capital I Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”)**, anteriormente denominado RB Capital I Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário - FII, de Classe Única (**“Classe”**) de cotas, é um fundo de investimento imobiliário constituído em 17 de junho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores, bem como pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 20 de fevereiro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do fundo, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos ativos, preponderantemente nos ativos alvo, observados os termos e condições previstos no regulamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo nº 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RFOF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) com o valor de R\$ 63,84 (setenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administração ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. A adaptação do Fundo à nova regra ocorreu em 23 de junho de 2025.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação do balanço patrimonial na data da cisão (posição anterior à cisão) e da evolução das suas operações, referentes ao período compreendido entre a data das últimas demonstrações financeiras, 31 de dezembro de 2024, e a data de cisão, 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

As demonstrações financeiras de 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) foram aprovadas pela Administração do Fundo em 30 de janeiro de 2026.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Classificação de ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação, ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Classe se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

II. Classificação e mensuração inicial

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro da Classe é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Classe gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Classe. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

b. Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Classe.

c. Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados exclusivamente por depósitos e por ativos financeiros que estão sujeitos a um risco insignificante de valor justo, e são aplicados pela Classe na gestão de caixa para cumprimentos de suas obrigações de curto prazo.

e. Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustada ao valor da cota disponibilizada pelo seu administrador, já líquida de imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativa e julgamentos contábeis com base em premissas que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e os julgamentos que na opinião da administradora podem ser considerados mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritos a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas acima apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 6.
- III) Perda de créditos esperadas (receitas imobiliárias a receber): a Classe avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber de lojistas dos shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação e o seu histórico de perdas (quando aplicável), que foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

h. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

i. Lucro/(Prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Riscos associados ao Fundo

Antes de decidir por adquirir cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento do Fundo e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos no Anexo II ao Regulamento. O investimento nas cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes no Anexo II, em conjunto com as demais informações contidas no regulamento do Fundo, antes de decidir em adquirir cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos no Anexo II, pode ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se ao Anexo II os mesmos termos e definições estabelecidos no regulamento do Fundo.

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, podem resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, podem resultar em perdas para os cotistas. Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os Ativos Imobiliários e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e pode continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A recente alteração de Presidente, pode acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e pode ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Imobiliários. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de influência de mercados de outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, pode prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que pode ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de flutuações de preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, pode prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários têm seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra pode gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos ativos imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das cotas pode não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos referentes à primeira emissão

Riscos de não distribuição do montante total da primeira emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na Primeira Emissão, o que, conseqüentemente, faz com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato pode reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo está diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de bloqueio à negociação de cotas: As cotas objeto da primeira emissão somente são liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da primeira emissão, está sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da primeira emissão seja encerrada.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos referentes ao fundo

Risco relacionado com o objetivo preponderante de investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado está intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas em hipótese alguma. Os cotistas podem enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros e dos ativos imobiliários pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento do Fundo estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que é entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas podem encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas depende do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo podem ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais podem não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que pode impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos ativos imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo pode não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não pode adquirir ativos imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que pode dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, o Fundo pode realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do móvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, pode haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo pode encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da carteira e da sua concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos imobiliários que devem compor a carteira do Fundo ainda devem ser selecionados pelo gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento do Fundo, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo pode investir em ativos imobiliários em até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo tem íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior é a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do Fundo:

Os ativos do Fundo podem conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, pode haver dificuldades na identificação pelo gestor que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor pode não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo consultor imobiliário, caso contratado, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nessas hipóteses, o Fundo passa a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deve ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deve ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não há isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não há isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco tributário relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária podem eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo podem sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco referente aos outros títulos e valores mobiliários: Nos termos do regulamento do Fundo, o Fundo pode adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Resolução CVM 175/22, não podendo ser previsto, quais ativos são adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo podem ser majorados. Além disso, pode haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento do Fundo e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a política de investimento.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, pode haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que devem ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI pode afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadora: Os CRI podem vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI devem resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo nº 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, pode não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que podem concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados podem vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista: Conforme disposto no regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passa a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo é prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente são deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dá a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O regulamento do Fundo estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas recebem os ativos imobiliários e/ou ativos financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista pode ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros pode ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os cotistas podem sofrer perdas patrimoniais.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas. Adicionalmente, o Fundo pode contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária pode eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrem no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do investimento nos ativos financeiros: O Fundo pode investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros são tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de mercado dos ativos financeiros: Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecem favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis podem prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Risco de crédito dos ativos financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, pode haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas cotas podem ser diluídos em sua participação.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento do Fundo pode ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações podem afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Riscos do uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento do Fundo, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do administrador, do gestor ou do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos pode resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos imobiliários: O Fundo pode realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que tem seu horizonte de investimento reduzido.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados: O Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perde a propriedade do ativo, o que resulta em perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo, este pode ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias pode afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cobrança dos ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente pode adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas podem ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial é iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição do administrador, do gestor ou do custodiante: Durante a vigência do Fundo, o gestor pode sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante podem sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deve ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento do Fundo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo é liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a patrimônio do Fundo não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realiza nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo está sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras pode ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo pode ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que podem incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados ao gestor: A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros, o que depende do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o gestor permanece nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de gestor e a inaptidão do administrador em contratar outro gestor com a mesma experiência e qualificação podem impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos: o Fundo investe em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O gestor não realiza nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos podem gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco operacional: os ativos imobiliários e demais ativos objeto de investimento pelo Fundo são administrados pelo administrador e geridos pelo gestor, portanto os resultados do Fundo dependem de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, podem afetar a rentabilidade dos investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do administrador, do gestor, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, podem eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas podem acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos investidores.

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo e dos fundos investidos

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo: Excepcionalmente, o Fundo pode deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos imobiliários podem ser adversamente afetados.

Riscos relacionados a passivos contingentes ou não identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, dos ativos imobiliários. No processo de aquisição dos ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários pode ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de crédito dos ativos imobiliários: O Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes à demanda dos imóveis. O administrador e gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos ativos imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo pode: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afeta o preço de negociação de suas cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: O Fundo pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos que eventualmente integrem a carteira do Fundo e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, pode ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo pode ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses podem provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção: O Fundo pode adiantar quantias para projetos de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a carteira do Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo pode contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo tem que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas podem ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de desastres naturais e sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais podem afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo pode ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que pode ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, pode acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que pode afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, podem ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público seja justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas. Adicionalmente, o preço dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que pode prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não é devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe pode sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas podem ser afetados negativamente.

Riscos ambientais: Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima pode fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo pode ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo, pode acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos devem ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas pode ser impactada adversamente.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil (“Lucro Caixa Excedente”), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

Demais riscos: O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de outubro de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP	Itaú Unibanco	4.967	6,57%
		4.967	6,57%

(a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

Durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) foram apropriadas receitas no montante de R\$ 293 registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIIs

6.1.1. Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIIIs

A aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R\$ 70.088, são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

As aplicações financeiras em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) estão representadas por:

31/10/2025					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das	%PL
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário *	24.768	0,51%	1.337	1,76%
AJFI11	AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário*	79.430	0,25%	616	0,81%
ALZC11	Alianza Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário	24.500	0,12%	187	0,24%
ALZR11	Alianza Trust Renda Imobiliária Fundo Investimento Imobiliário*	322.280	0,26%	3.384	4,47%
BCIA11	Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário*	3.182	0,09%	268	0,35%
BLMG11	Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário*	34.988	0,75%	1.131	1,49%
BRCO11	Bradesco - Fundo de Investimento Imobiliário*	21.187	0,13%	2.472	3,26%
BRCR11	Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund*	106.043	0,40%	4.322	5,71%
CNES11	Cenesp Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada	106.043	0,31%	161	0,21%
CPSH11	Capitania Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*	54.007	0,07%	560	0,73%
CPTS11	Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Closed Found*	265.070	0,08%	2.017	2,66%
DAYM11	Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	145.500	0,85%	594	0,78%
DVFF11	Fundo de Investimento Imobiliário Devant*	70.287	0,64%	401	0,53%
GCRI11	Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*	15.768	1,08%	999	1,32%
GTWR11	Fundo Investimento Imobiliário Green Towers*	17.010	0,14%	1.306	1,72%
GZIT11	Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário*	39.199	0,18%	1.839	2,43%
HGBS11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário*	88.860	0,07%	1.770	2,34%
HGRU11	Patria Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário RL *	19.900	0,09%	2.516	3,32%
IBCR11	Fundo de Investimento Imobiliário De CRI Integral Brei*	21.592	2,25%	1.036	1,37%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão - FII*	48049	0,23%	3.044	4,02%
KCRE11	Kinea Creditas Fundo de Investimento Imobiliário - FII*	181.500	0,50%	1.550	2,04%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário*	15.431	0,02%	1.636	2,16%
KNHY11	Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário*	14.320	0,05%	1.435	1,89%
KNSC11	Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário*	304.150	0,15%	2.673	3,53%
KNUQ11	Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário*	16.082	0,07%	1.688	2,23%
MCRE11	Maua Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*	62.153	0,06%	546	0,72%
OUJP11	Ourinvest JPP Fundo de Investimento Imobiliário*	9.931	0,31%	756	0,99%
PATL11	Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário*	17.857	0,36%	1.084	1,43%
PMLL11	Patria Malls Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	2.093	0,01%	213	0,28%
PSEC11	Patria Securities Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	24.982	0,14%	1.507	1,99%
PVBI11	Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties*	41.021	0,15%	3.028	4,00%
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*	40.137	0,03%	267	0,35%

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

RBRR11	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Rendimento High Grade*	12.381	0,08%	1.047	1,38%
RBRR12	Rbr Rendimento High Grade	2.010	0,03%	0	0,00%
RBRX11	RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII Closed Fund*	95.928	0,07%	752	0,99%
RBRY11	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Private Crédito Imobiliário CEF*	25.436	0,20%	2.428	3,21%
RBVA11	Rio Bravo Renda Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	271.780	0,17%	2.634	3,48%
RCRB11	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa*	2.246	0,06%	287	0,37%
SARE11	Santander Renda De Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário*	123.790	0,13%	588	0,77%
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo*	19.107	0,30%	451	0,59%
TGAR11	Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*	8.062	0,03%	692	0,91%
TMPS11	Itaú Tempus Fundo de Investimento Imobiliário*	19.461	1,99%	1.567	2,07%
URPR11	Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário Closed Fund*	2.956	0,03%	100	0,13%
VGHF11	Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário *	155.941	0,09%	1.185	1,56%
VGIP11	Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário *	8.663	0,07%	656	0,86%
VPPR11	Rio Bravo Renda Varejo Fundo De Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada	10.715	0,15%	161	0,21%
VRTA11	Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário*	12.276	0,08%	957	1,26%
VRTM11	Fator Verita Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*	154.874	0,33%	1.079	1,42%
VTLT11	Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística*	17.165	0,81%	1.511	1,99%
WHGR11	WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*	9.701	0,03%	88	0,11%
XPLOG11	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário*	22.287	0,07%	2.271	3,00%
XPML11	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário*	14.125	0,02%	1.490	1,97%
XPML12	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário*	459	0,03%	0	0,00%
XPSF11	XP Selection Fundo de Fundo de Investimento Imobiliário*	19.518	0,05%	123	0,16%
ZAVC11	Zavit Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*	199.653	5,57%	1.923	2,54%
ZAVI11	Zavit Real Estate Fund Closed Fund*	8.890	0,76%	806	1,06%
-	FII Succespar Varejo	8.551	0,14%	202	0,26%
-	FII Rb Capital I Fundo De Fundos	7.597	4,78%	746	0,98%
Total:*		3.470.892		70.088	92,41

* Os empreendimentos imobiliários dos FIIs são caracterizados substancialmente por: imóveis comerciais ou residenciais com propósito de renda ou venda.

** Cotas não negociadas em bolsa de valores.

Não há existência de controle exercido pelo Fundo sobre os fundos mencionados.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As movimentações ocorridas durante o período findo em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), estão abaixo apresentadas:

Saldo em 31 de dezembro 2024	71.698
Aquisição e resgates de cotas de fundo imobiliário	(4.208)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário	394
Dividendos a Receber	(30)
Ajuste ao valor justo	2.234
Saldo em 31 de outubro 2025	70.088

Durante o período de 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), o Fundo recebeu o montante de R\$ 7.367 referente ao rendimento de cotas de fundos imobiliários.

6.1.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

O Fundo possui em, 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$ 1.966, classificados como ativos financeiros para negociação, emitido no dia 13 de setembro de 2023 pela TRUE Securitizadora S.A, com vencimento final em 15 de agosto de 2031, a emissão de 90.000 quantidades perfaz o montante de R\$ 90.000. Os CRIs possuem pagamentos mensais de juros e amortizações tendo mensalmente atualização monetária e do principal pelo CDI + 2% a.a.

As movimentações ocorridas durante o período de 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) estão abaixo apresentadas:

Saldo em 31 de dezembro 2024	1.988
Rendimento de CRIs	252
Amortizações	(304)
Ajuste ao valor justo	30
Saldo em 31 de outubro 2025	1.966

7. Encargos e taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12: sobre o patrimônio líquido do Fundo; ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração e gestão no montante de R\$ 552.

8. Taxa de performance

A taxa de performance é de 20% sobre o que exceder a rentabilidade alvo (“taxa de performance”) e é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de performance} = 0,2 \times (\text{CPajustada} - \text{CBcorrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização das cotas de cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da taxa de performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada pela rentabilidade alvo.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não há cobrança de Taxa de Performance.

Não há cobrança da taxa de performance quando CPajustada for inferior à CB.

A taxa de performance é devida ao gestor, mesmo na hipótese de este vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do gestor, o mesmo receberá a taxa de performance proporcional aos ativos alvo que façam parte do patrimônio líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), foi liquidado o montante de R\$ 567 referente taxa de performance, permanecendo a pagar o montante de R\$ 568.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo nº 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo, conforme orientação do Gestor, pode distribuir mensalmente os rendimentos sempre até o 15º (décimo quinto dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/10/2025
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	9.644
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(2.234)
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	(30)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(486)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.894
Rendimentos retidos no exercício	114
(-) Parcela dos rendimentos retidos	114
Rendimentos apropriados	7.008
Rendimentos a distribuir	(701)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	744
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7.051
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,61%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	114

Em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 6,50 (seis reais e cinquenta centavos).

10. Emissão e subscrição, integralização, taxas de ingresso e saída

O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de cota.

As cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

As cotas devem ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional, sendo certo que a eventual assembleia geral que venha a aprovar a realização de uma nova oferta poderá autorizar que seja realizada a integralização das novas cotas em Ativos Imobiliários, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, bem como de acordo com os documentos da respectiva oferta.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O cotista não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos imobiliários e os ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

As emissões das cotas são realizadas nos termos dos atos do Administrador ou das assembleias gerais de cotistas que vierem a aprovar as respectivas emissões de cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento, o administrador, conforme recomendação do gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do capital autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral pode deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas cotas o preço de emissão das cotas objeto da respectiva Oferta deve ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, cabe ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deve ser fixado por meio de assembleia geral.

No âmbito das emissões realizadas, os cotistas têm o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, devendo ser observados os procedimentos operacionais da B3. Cabe à deliberação pela assembleia geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador no caso de novas emissões aprovadas dentro do capital autorizado, fixar a data base definindo quais cotistas tem direito de preferência.

Os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da assembleia geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do capital autorizado.

As cotas são objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, podem estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

A subscrição das cotas deve ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta, observado o prazo de exercício do direito de preferência, conforme o caso. As cotas que não forem subscritas são canceladas pelo Administrador.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Quando da subscrição das cotas, o investidor deve assinar, para a respectiva oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor do regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas, o investidor deve assinar também a declaração de investidor profissional, que pode constar do respectivo termo de adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Não pode ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

As cotas são admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas podem ser negociadas na B3.

Não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das cotas.

Não é permitido o resgate das cotas a não ser quando do encerramento do Fundo.

Através de Ato do Administrador para 1ª alteração e consolidação do regulamento do Fundo, retifica e ratifica, nos termos do instrumento, os termos da aprovação da distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo previstos no Instrumento Particular de Constituição, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, a primeira emissão de cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características:

(a) Quantidade de cotas emitidas: 2.000.000 (dois milhões) de cotas;

(b) Preço de emissão das cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada;

(c) Valor da emissão: R\$ 200.000;

(d) Séries: única;

(e) Forma e integralização: todas as cotas da primeira emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na data de liquidação estipulada nos documentos da oferta;

(f) Prazo de subscrição: 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição;

(g) Direitos das cotas: cada cota tem as características que lhe foram asseguradas no regulamento;

(h) Registro da emissão: a primeira emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme Resolução CVM nº 175/22;

(i) Procedimento da distribuição: o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) o prospecto preliminar da primeira emissão irá definir se será ou não utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; e (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas;

(j) Negociação das cotas: as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão ou de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;

(k) Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na primeira emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão (“distribuição parcial”), nos termos dos documentos da oferta, sendo que a Oferta poderá ser encerrada em se verificando a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000 (“valor mínimo da oferta”). Caso não sejam subscritas cotas referentes ao Valor Mínimo da Oferta, o Fundo será liquidado e a primeira emissão será cancelada, ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo, sendo que a devolução dos recursos aos investidores será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à distribuição parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

Durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) e o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve emissão de cotas.

11. Patrimônio líquido

11.1. Cotas integralizadas e patrimônio líquido total

Em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1.078.164 cotas de série única, com valor de (R\$ 70,16 (setenta reais e dezesseis centavos), totalizando R\$ 104.359 de cotas integralizadas e patrimônio líquido total de R\$ 75.640.

11.2. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência é correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11.3. Gastos com colocação de cotas

Durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3.457.

12. Rentabilidade

Durante o período de 01 de janeiro de 2025 em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi negativo em 14,61%.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo

	31/10/2025	
	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(552)	(0,74%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(82)	(0,11%)
Despesas de auditoria e custódia	(18)	(0,02%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(2)	(0,00%)
Despesa de consultoria	(112)	(0,15%)
Despesa de advogados	(8)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,02%)
	(787)	(1,05%)

Em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 74.315.

14. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

De acordo com a referida instrução normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da instrução normativa RFB nº 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos aos cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme instrução normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme demonstrado a seguir:

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/10/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	(190)
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	(362)
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/10/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	(19)
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	(37)

Em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo) o Fundo não possuía saldo em conta corrente na BRL DTVM S.A.

18. Demonstrativo ao valor justo

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento está incluído no nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento está incluído no nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo):

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.966	-	1.966
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	70.088	-	-	70.088
Total do ativo	70.088	1.966	-	72.054

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo), contratou a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Deliberações em assembleias

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de agosto de 2025 os cotistas do Fundo, sem quaisquer restrições ou ressalvas, decidiu aprovar a cisão parcial do Fundo, nos termos do artigo 70, inciso IV, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), bem como no artigo 57, alínea "(v)" do Regulamento do Fundo, com a versão de parcela cindida ao fundo de investimento imobiliário RBC II FUNDO DE FUNDOS – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("RFOF 2") que foi constituído especificamente para esta finalidade, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 6 (seis) meses, contados da data da primeira integralização das cotas da Classe Única, podendo ser prorrogado por um período adicional de 6 (seis) meses, destinado ao público em geral, regido nos termos da Resolução CVM nº 175, e, consequentemente, autorização ao Administrador, ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

No âmbito da consulta formal enviada aos cotistas do Fundo em 01 de agosto de 2025, ("Consulta Formal"), conforme termo de apuração divulgado em 18 de agosto de 2025, vem, por meio deste, informar que, respeitado o período de apuração do montante de cotas e da respectiva proporção do patrimônio do fundo objeto da referida cisão parcial, de acordo com o cronograma da operação divulgado em 09 de outubro de 2025, a Cisão Parcial foi efetivada, sendo que a divisão dos ativos dos Fundos segue descrita abaixo:

Movimentação do PL do Fundo

Data	Status	Fundos	Quantidade	PL	Fator
31/10/2025	Antes	RFOF11	1.078.164	75.640	100%
31/10/2025	Depois	RFOF11	767.207	53.824	71%
31/10/2025	Depois	FII RBC - inscrito no CNPJ sob o nº 62.962.772/0001-61	310.957	21.816	29%

DETALHAMENTO DA CISÃO				
DATA	DESCRIÇÃO	FUNDO	QUANTIDADE	VALOR
31/10/2025	Ações	FII RBC II - inscrito no CNPJ sob o nº 62.962.772/0001-61	990.886	19.811
31/10/2025	Cotas de Fundos	FII RBC II - inscrito no CNPJ sob o nº 62.962.772/0001-61	2.191	215
31/10/2025	Outros valores a pagar	FII RBC II - inscrito no CNPJ sob o nº 62.962.772/0001-61	26.552	2.188
31/10/2025	Outros valores a receber	FII RBC II - inscrito no CNPJ sob o nº 62.962.772/0001-61	-	399
			TOTAL	21.816

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

AÇÕES	QUANTIDADE	VALOR
AIEC11	7.143	386
AJFI11	22.909	178
ALZC11	7.066	54
ALZR11	92.950	976
BCIA11	918	77
BLMG11	10.091	326
BRCO11	6.111	713
BRCR11	30.584	1.247
CNES11	30.584	46
CPSH11	15.576	161
CPTS11	76.450	582
DAYM11	41.964	171
DVFF11	20.272	116
GCRI11	4.548	288
GTWR11	4.906	377
GZIT11	11.306	530
HGBS11	25.628	511
HGRU11	5.739	726
IBCR11	6.227	299
JSRE11	13.858	878
KCRE11	52.347	447
KNCR11	4.451	472
KNHY11	4.130	414
KNSC11	87.721	771
KNUQ11	4.638	487
MCRE11	17.926	157
OUJP11	2.864	218
PATL11	5.150	313
PMLL11	604	62
PSEC11	7.205	435
PVBI11	11.831	873
RBRF11	11.576	77
RBRR11	3.571	302
RBRR12	580	-
RBRX11	27.667	217
RBRY11	7.336	700
RBVA11	78.385	760
RCRB11	648	83
SARE11	35.703	170
TGAR11	2.325	200
TMPS11	5.613	452
URPR11	853	29
VGHF11	44.975	342
VGIP11	2.499	189
VPPR11	3.090	46

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

VRTA11	3.541	276
VRTM11	44.668	311
VTLT11	4.951	436
WHGR11	2.798	25
XPLG11	6.428	655
XPML11	4.074	430
XPML12	132	-
XPSF11	5.629	36
ZAVC11	57.583	555
ZAVI11	2.564	233
TOTAL	19.811	

COTAS DE FUNDOS	QUANTIDADE	VALOR
RBR PRIME OFFICES - FII RESP LTDA	2.191	215
TOTAL	215	

OUTROS VALORES A PAGAR	QUANTIDADE	VALOR
CRI_23H1023846	290	285
CRI_23H1023846	287	282
SPVJ11	5.511	130
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SUCCESPAR VAREJO	2.466	58
FICFI ITAU SOBERANO RF SIMP LP	17.999	1.433
C/C		-
TOTAL	2.188	

OUTROS VALORES A RECEBER	VALOR
DESPEZA B3 - LISTAGEM	(10)
DESPEZA COM TAXA DE PERFORMANCE	(164)
DESPEZA DE AUDITORIA	(4)
DESPEZA DE TAXA CETIP	-
DESPESAS COM ASSEMBLEIA	(2)
DESPESAS COM CARTÓRIOS	(1)
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO SOBRE COTAS	(202)
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	(6)
TAXA DE GESTÃO	(10)
TOTAL	(399)

22. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08.

Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de outubro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento do período de 01 de janeiro de 2025 a de 31 de outubro de 2025 (data da cisão do Fundo).

Roger Vicente Lima

Contador CRC-1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
