

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento
Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe 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, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 64,60% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período de análise, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto e taxa de capitalização; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe 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 Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 mantemos 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.
- Obtemos 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da Classe. 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 a Classe 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 a administração 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 à administração 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 a Administração, 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, determinarmos 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, 25 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)
CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	624	0,06%	2	-
Cotas de fundo de renda fixa	5	3.349	0,34%	6.059	0,67%
Operações compromissadas com títulos públicos federais	5	6.850	0,69%	2.658	0,29%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.1	38.146	3,83%	12.712	1,40%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.3	200.591	20,12%	151.657	16,67%
Letras de crédito imobiliário	6.1.2	17.245	1,73%	61.650	6,77%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	8.3	3.426	0,34%	5.208	0,57%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	7.151	0,71%	10.695	1,17%
Outros valores a receber		439	0,05%	241	0,03%
		277.821	27,87%	250.882	27,57%
Não Circulante					
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	-	0,00%	7.151	0,78%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas - Capital subscrito	7	53.400	5,36%	44.400	4,88%
Ações de companhias fechadas - Ajuste ao valor justo	7	32.136	3,22%	(490)	(0,05%)
		85.536	8,58%	51.061	5,61%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8.1	670.753	67,29%	667.757	73,38%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8.1	(26.780)	(2,69%)	(41.634)	(4,58%)
		643.973	64,60%	626.123	68,80%
Total do ativo		1.007.330	101,05%	928.066	101,98%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	4.872	0,49%	6.577	0,72%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	9 e 17	537	0,05%	494	0,05%
Auditoria e custódia		103	0,01%	177	0,02%
Provisões e contas a pagar		1.557	0,15%	35	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis		3	0,00%	207	0,02%
Subscrição de capital a integralizar	7	2.604	0,26%	9.438	1,04%
		9.676	0,96%	16.929	1,86%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia		884	0,09%	1.111	0,12%
		884	0,09%	1.111	0,12%
Total do passivo		10.560	1,05%	18.040	1,98%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11.2	1.045.602	104,90%	1.045.602	114,90%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(33.402)	(3,35%)	(33.402)	(3,67%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	(357.371)	(35,85%)	(298.667)	(32,82%)
Reserva de lucros		341.941	34,30%	196.493	21,59%
Total do patrimônio líquido	11	996.770	100,00%	910.026	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.007.330	101,05%	928.066	101,98%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)
CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8.3	33.995	31.481
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8.3	628	-
		34.623	31.481
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de propriedade para investimento	8.2	960	39.013
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.1	14.854	(19.839)
		15.814	19.174
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de sobre obrigações de imóveis a pagar		-	(110)
		-	(110)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(1.492)	(1.976)
Despesas de condomínio	13	(4.266)	(3.214)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(42)	(23)
		(5.800)	(5.213)
Resultado líquido de propriedades para investimento		44.637	45.332
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	3.376	2.042
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	96	1
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	6	(357)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	18.536	18.951
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.3	-	(707)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	48.934	(43.378)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	6.1.2	6.198	3.976
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	6.1.2	(1.899)	(2)
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	7	32.626	(7.391)
		107.873	(26.865)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		152.510	18.467
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	527	680
Receitas de operações compromissadas	5	753	1.827
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(288)	(574)
		992	1.933
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(1.941)	(5.464)
Despesas de auditoria e custódia	13	(254)	(281)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(1)	(6)
Taxa de administração e gestão	9, 13 e 17	(5.594)	(6.112)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(51)	(51)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(213)	(458)
		(8.054)	(12.372)
Lucro líquido do exercício		145.448	8.028
Quantidade de cotas em circulação		12.179.187	12.179.187
Lucro por cota - R\$		11,94	0,66
Valor patrimonial da cota - R\$		81,84	74,72

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)**

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		1.045.602	(33.402)	(222.549)	188.465	978.116
Resultado do exercício		-	-	-	8.028	8.028
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(76.118)	-	(76.118)
Em 31 de dezembro de 2024		1.045.602	(33.402)	(298.667)	196.493	910.026
Resultado do exercício		-	-	-	145.448	145.448
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(58.704)	-	(58.704)
Em 31 de dezembro de 2025		1.045.602	(33.402)	(357.371)	341.941	996.770

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)
CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	35.777	28.820
Depósito caução de aluguéis	(227)	467
Rendimentos de renda fixa	527	680
Rendimentos de compromissadas	753	1.827
Pagamento de despesas de consultoria	(1.941)	(5.474)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(5.551)	(5.942)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(42)	(23)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(1)	(6)
Pagamento de despesas de condomínio	(4.049)	(3.483)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(328)	(272)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.492)	(1.382)
Pagamento de anuidade B3	(17)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(51)	(51)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(153)	(374)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(289)	(574)
Pagamentos (recebimentos) diversos	1.060	(71)
Caixa líquido das atividades operacionais	24.604	14.129
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	(104.041)	(84.255)
Resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	152.745	4.002
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	8.825	-
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(38.678)	-
Aquisição e resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	-	908
Aquisição de ações de companhias fechadas	(15.834)	(12.066)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	18.536	18.951
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	7.897	6.750
Recebimento de amortização e juros de letras de crédito imobiliário	-	27.611
Custos incrementais com imóveis para renda	(3.196)	(17.480)
Venda de imóveis para renda	11.655	116.365
Caixa líquido das atividades de investimento	37.909	60.786
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(60.409)	(72.951)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(60.409)	(72.951)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.104	1.964
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	8.719	6.755
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	10.823	8.719
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	145.448	8.028
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(14.854)	19.839
Lucro na venda de propriedade para investimento	(960)	(39.013)
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(67.470)	25.134
Resultado certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(3.478)	(1.686)
Resultado letras de créditos imobiliários (LCI)	(4.299)	(3.974)
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	(32.626)	7.391
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	1.584	(2.067)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	1.259	477
Caixa líquido das atividades operacionais	24.604	14.129

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII) ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de novembro de 2014, com prazo de duração indeterminado, regido pela Resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, tendo seu início de atividades em 26 de março de 2015.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, é considerado com um Fundo que possui uma classe única de cotas ("Classe").

A Classe tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento da Classe.

Os recursos da Classe serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos aos seus cotistas ("cotistas") mediante distribuição de rendas obtidas por meio dos investimentos nos ativos mencionados.

O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

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 a Classe estão detalhados na nota nº 4.

A Classe é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como Classes de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A Classe distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 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. A administradora da Classe juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade da Classe de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização da Classe via oferta (com nova emissão de cotas).

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Classe é listado na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código de negociação RBRP11, sendo que o valor da cota no último dia útil de dezembro de 2025 foi de R\$ 55,85 (cinquenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos). Em dezembro de 2024 foi de R\$ 49,95 (quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos).

Mês	2025	2024
Janeiro	45,38	57,26
Fevereiro	40,29	59,45
Março	44,74	58,69
Abril	49,11	61,00
Maio	50,16	61,68
Junho	50,67	58,48
Julho	50,94	56,44
Agosto	50,19	58,52
Setembro	53,83	53,50
Outubro	52,28	52,00
Novembro	52,40	49,99
Dezembro	55,85	49,95

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Resolução CVM nº 175/22, a Instrução CVM 516/11, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 ao valor justo. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado (“VJR”): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixa.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Ações em companhias: representam participação sociedade de capital fechado, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada, quando aplicável.
- Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais da Classe e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. 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.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. 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: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não 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 Administradora, 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 de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4. Propriedades para investimentos

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5. Cotas de fundos de investimento

A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa é obtida por meio de cotação de preços em bolsa de valores, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

A mensuração das cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa é obtida por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador da Classe investido.

3.6. Ações de companhias fechadas

A mensuração do valor das ações de companhias investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada através dos critérios abaixo:

- (i) Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- (ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: seu valor econômico é apurado com base em laudo de avaliação preparado por especialistas independentes, utilizando metodologias reconhecidas de avaliação econômica; e
- (iii) Companhias Investidas em fase operacional: são mensuradas pelo seu valor econômico, determinado com base no desempenho operacional atual, projeções futuras de fluxo de caixa e outras premissas econômicas relevantes, podendo ser suportado por laudo de avaliação elaborado por especialistas independentes.

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.8. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e 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 descritas 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, são mensurados 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 na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "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: conforme descrito na Nota 3.4, 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 8.

3.10. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados a Classe

4.1. Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a) taxas de juros;
- b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c) flutuações cambiais;
- d) inflação;
- e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f) política fiscal;
- g) instabilidade social e política; e
- h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades da Classe e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso da Classe aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 poderão impactar os resultados da Classe.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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 a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos Imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.3. Riscos relativos a Classe

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa são representados por conta depósitos bancários em contas correntes no Bancos Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras, conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2025

Administradora

Valor de mercado

% sobre PL

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Disponibilidades	BRL Trust DTVM S/A	1	0,00%
Disponibilidades	Itaú Unibanco	623	0,06%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	3.349	0,34%
Aplicações em operações compromissadas - LTN	Tesouro nacional	6.850	0,69%
		10.823	1,09%

31 de dezembro de 2024	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S/A	1	0,00%
Disponibilidades	Itaú Unibanco	1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.059	0,66%
Aplicações em operações compromissadas - LFT	Tesouro nacional	2.658	0,29%
		8.719	0,95%

Operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Classe de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento ("fundo investido"), devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do fundo investido são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2025 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 15 de janeiro de 2026 sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 527 (R\$ 680 em 2024), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundos de renda fixa", e R\$ 753 (R\$ 1.827 em 2024), registradas na rubrica de "Receitas de operações compromissadas".

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza Imobiliária

6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários

As aplicações financeiras representadas por certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentadas:

31 de dezembro de 2025									
Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de Juros (a.a)	Qtde	Valor de mercado
Opea Sec. S.A.	21K0915478	(2)	(d), (e)	428	24/11/2021	23/11/2031	IPCA + 6,4%	3.860	3.237

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Opea Sec. S.A.	23B0430541	(3)	(b), (c), (d), (e)	única	07/02/2023	26/06/2026	IPCA + 9,8%	7.685	4.449
Opea Sec. S.A.	23L1279637	(1)	(b), (e)	única	13/12/2023	15/12/2033	IPCA + 9,5%	9.877	8.014
Verticia Sec.	24E1296964	(4)	(d)	única	14/05/2024	16/05/2039	IPCA + 10,5%	18.045	15.025
Riza Sec.	24I1189880	(2)	-	única	03/09/2024	03/01/2030	IPCA + 7,5%	8.200	7.421
Total								47.667	38.146

31 de dezembro de 2024

Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de Juros (a.a)	Qtde	Valor de mercado
Vert Sec.	19H0000001	(2)	(d), (e)	1	01/08/2019	20/08/2031	CDI + 1,50%	13.915	9.085
Opea Sec. S.A.	21K0915478	(2)	(d), (e)	428	24/11/2021	23/11/2031	IPCA + 6,4%	3.860	3.627
Total								17.775	12.712

Legendas

Lastro

- (1) Debênture
- (2) Créditos imobiliários
- (3) Nota comercial
- (4) Home Equity

Regime de Garantias

- (a) Alienação Fiduciária de ações
- (b) Alienação Fiduciária de cotas
- (c) Fiança
- (d) Alienação Fiduciária de imóvel
- (e) Cessão fiduciária de direitos creditórios

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de investimento em certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	12.712	17.776
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	38.678	-
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(8.825)	-
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(7.897)	(6.750)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	3.478	1.686
Saldo final	38.146	12.712

6.1.2. Letras de Crédito Imobiliário

As aplicações financeiras representadas por letras de crédito imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentadas:

31 de dezembro de 2025

Emissores	Ativo	Data de vencimento	Quantidade	Valor de mercado
Caixa Econômica Federal	24B01408261	29/01/2026	3	3.725
Caixa Econômica Federal	24C01152711	23/02/2026	10	12.321
Caixa Econômica Federal	24F01524489	08/06/2026	1	1.199
Total			14	17.245

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2024				
Emissores	Ativo	Data de vencimento	Quantidade	Valor de mercado
Caixa Econômica Federal	24B01408077	29/01/2026	60	16.343
Caixa Econômica Federal	24B01408261	29/01/2026	7	7.641
Caixa Econômica Federal	24C01152711	23/02/2026	10	10.843
Caixa Econômica Federal	24D02983817	06/04/2026	2	10.745
Caixa Econômica Federal	24D03309700	13/04/2026	3	16.078
Total			82	61.650

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de investimento em letras de crédito imobiliário estão demonstradas a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	61.650	5.034
Aquisição de letras de crédito imobiliário	104.041	84.255
Vendas de letras de crédito imobiliário	(152.745)	(4.002)
Amortização e juros de letras de crédito imobiliário	-	(27.611)
Resultado de letras de crédito imobiliário	4.299	3.974
Saldo final	17.245	61.650

6.1.3. Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIIs

As aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 200.591 (R\$ 151.657 em 2024), 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 (com exceção do Cenu FII, divulgadas pela Administradora, por não ter sua negociação realizada em bolsa), independente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras representadas por cotas de fundos imobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentadas:

2025					
Ativo	Nome da Classe	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
FVPQ11	Via Parque Shopping	9.457	0,34%	667	0,07%
HGPO11	CSHG Prime Offices FII	13.101	0,75%	1.913	0,19%
RBRL11	RBR Log	1.924.086	28,77%	177.958	17,85%
PSEC11	Patria Securities FII	12.881	0,07%	831	0,08%
TOPP11	RBR Top Offices FII	15.150	0,33%	1.165	0,12%
TRNT11	FII Torre Norte	56.649	1,44%	5.382	0,54%
XPML11	XP Malls	0	0,00%	8.822	0,88%
Patrimonial	Cenu FII	38.526	3,38%	3.853	0,39%
		2.069.850		200.591	20,12%

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2024					
Ativo	Nome da Classe	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
FVPQ11	Via Parque Shopping	9.457	0,34%	398	0,04%
HGPO11	CSHG Prime Offices FII	13.101	0,75%	1.675	0,18%
RBRL11	RBR Log	1.924.086	28,77%	128.856	13,95%
RVBI11	VBR Reits FoF FII	12.881	0,13%	830	0,09%
TOPP11	RBR Top Offices FII	15.150	0,33%	1.161	0,13%
TRNT11	FII Torre Norte	56.649	1,44%	6.910	0,75%
XPML11	XP Malls	81.645	0,15%	7.974	0,86%
Patrimonial	Cenu FII	38.526	3,38%	3.853	0,42%
		2.151.495		151.657	16,42%

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários estão demonstradas a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	151.657	196.650
Aquisição de cotas de fundos imobiliário	-	5.303
Vendas de cotas de fundos imobiliário	-	(5.408)
Amortização de cotas de fundos imobiliário	-	(803)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliário	-	(707)
Ajuste ao valor justo	48.934	(43.378)
Saldo final	200.591	151.657

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu a título de receita com Rendimentos de cotas de fundos imobiliários o montante de R\$ 18.536 (R\$ 18.951 em 2024).

7. Ações de companhias fechadas

A Classe possui investimentos em ações de companhia de capital fechado em 31 de dezembro de 2025 e 2024 no montante de R\$ 82.932 e R\$ 34.472, respectivamente, que estão demonstrados a seguir:

SPE	Qtde de ações	Participação na investida (%)	Qtde de ações detidas	Capital subscrito	Capital à integralizar	Ajuste a valor justo	Valor em 31/12/2025
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89.000.000	60%	53.400.000	53.400	(2.604)	32.136	82.932

SPE	Qtde de ações	Participação na investida (%)	Qtde de ações detidas	Capital subscrito	Capital à integralizar	Ajuste a valor justo	Valor em 31/12/2024
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74.000.000	60%	44.400.000	44.400	(9.438)	(490)	34.472

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de ações de companhias fechadas estão demonstradas a seguir:

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31 de dezembro de 2023	29.797
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	(7.391)
Aquisição de ações de companhias fechadas	12.066
31 de dezembro de 2024	34.472
31 de dezembro de 2024	34.472
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	32.626
Aquisição de ações de companhias fechadas	15.834
31 de dezembro de 2025	82.932

JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“JC589”) é uma sociedade empresarial limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e tem como objeto social (i) a realização de um empreendimento imobiliário comercial e/ou corporativo no imóvel objeto da matrícula nº 15.950 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, e eventualmente em imóveis contíguos àquele que venham a ser adquiridos pela Sociedade posteriormente; (ii) a compra, venda e/ou locação de imóveis; e (iii) a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.

Em 3 de julho de 2025, foi aprovada a 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e os sócios resolveram aumentar o capital social da Sociedade em R\$ 15.000 de modo que o capital social da Sociedade passa de R\$ 74.000 para R\$ 89.000, mediante a emissão de 15.000.000 de novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, subscritas pelos Sócios de acordo com a sua atual participação no capital da Sociedade, conforme segue:

- (i) O Sócio CB Realty subscreve 6.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma e;
- (ii) O Sócio RBR Properties FII subscreve 9.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Em 31 de dezembro de 2025 a sociedade possui um imóvel avaliado pelo montante de R\$ 138.180 (R\$ 34.102 em 2024). No local está sendo construído o empreendimento Corporate Boutique.

Mensuração ao valor justo da sociedade

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o investimento da Classe na sociedade empresarial JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda. é registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 82.932 e R\$ 34.472, respectivamente, investidos na sociedade empresarial representados, nesta, principalmente por R\$ 138.180 (R\$ 34.102 em 2024) em empreendimentos imobiliários e R\$ 1.567 (R\$ 697 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa, e obrigações de R\$ 1.540.

Os empreendimentos imobiliários da JC589 estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswagner Brazil, emitido em setembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo registrado pela Classe levou em consideração os saldos contábeis de ativos e obrigações a pagar em nome da sociedade empresarial, mensurando assim o valor justo de todo o empreendimento e não apenas seus ativos

**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

imobiliários.

A metodologia utilizada foi o Método comparativo direto de dados de mercado tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliado.

Avaliação ao valor justo	Método	Grau de fundamentação	Grau de precisão
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Comparativo direto de métodos do mercado	II	III

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Propriedades para investimento

8.1. Imóveis

A movimentação na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

2025					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2024	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Aquisição	Saldo 31/12/2025
Edifício Castelo Branco	6.551	32	(13)	-	6.570
Edifício Celebreion	96.828	234	878	-	97.940
Edifício Venezuela	28.744	19	(63)	-	28.700
Edifício Delta Plaza	66.531	-	12	-	66.543
Edifício Mario Garnero Torre Sul	19.914	230	1.776	-	21.920
Edifício River One	407.555	2.481	12.264	-	422.300
	626.123	2.996	14.854	-	643.973

2024					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Vendas	Saldo 31/12/2024
Edifício Castelo Branco	6.528	32	(9)		6.551
Edifício Mykonos	6.271	-	(1.251)	(5.020)	-
Edifício Celebreion	95.761	409	658	-	96.828
Edifício Comary	51.142	-	(18.590)	(32.552)	-
Edifício Venezuela	28.377	-	367	-	28.744
Edifício Delta Plaza	64.783	305	1.443	-	66.531
Edifício Mario Garnero Torre Sul	41.433	-	1.008	(22.527)	19.914
Edifício Pravda	4.916	-	820	(5.736)	-
Edifício River One	395.291	16.549	(4.285)		407.555
	716.815	17.295	(19.839)	(65.835)	626.123

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil datados de setembro de 2025 e dezembro de 2024, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 2025 e 2024, respectivamente.

A Binswanger Brasil possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2025

Avaliação ao valor justo	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Castelo Branco (a)	Renda	10 anos	11,00%	10,50%
Edifício Celebration (b)	Renda	10 anos	10,00%	9,50%
Edifício Venezuela (c)	Renda	10 anos	11,00%	10,50%
Edifício Delta Plaza (d)	Renda	10 anos	9,50%	9,00%
Edifício Mario Garnero Torre Sul (e)	Renda	10 anos	9,50%	9,00%
Edifício River One (f)	Renda	10 anos	9,25%	9,00%

2024

Avaliação ao valor justo	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Castelo Branco (a)	Renda	10 anos	10,25%	10,00%
Edifício Celebration (b)	Renda	10 anos	9,25%	9,00%
Edifício Venezuela (c)	Renda	10 anos	10,25%	10,00%
Edifício Delta Plaza (d)	Renda	10 anos	9,00%	8,75%
Edifício Mario Garnero Torre Sul (e)	Renda	10 anos	9,00%	8,75%
Edifício River One (f)	Renda	10 anos	8,75%	8,50%

- (a) Edifício Castelo Branco – a Classe é proprietário do 24º andar – conjunto 2401-com área Bruta Locável de 1.065m², com direito a onze vagas de garagem, localizado na Avenida República do Chile, 230, Centro - Rio de Janeiro. O empreendimento é um edifício comercial composto por 29 andares em pavimentos de escritórios, possuindo ainda três subsolos para garagem. Aquisição em julho de 2015.
- (b) Edifício Celebration – imóvel tipo prédio comercial constituído por torre única com um total de 16 pavimentos, sendo compostos por 2 subsolos, térreo mezanino e 13 pavimentos. Localizado na rua Casa do Ator, 1155 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O imóvel possui 139 vagas de garagem e Área Bruta Locável de 5.996,12 m². Aquisição em abril de 2018.
- (c) Edifício Venezuela - Imóvel comercial localizado na Avenida Venezuela, 43 – Saúde – Rio de Janeiro / RJ, composto por 6 pavimentos: térreo + 6 pavimentos tipo mais ático. Aquisição em dezembro de 2020.
- (d) Edifício Delta Plaza - Lajes comerciais localizadas na Rua Cincinato Braga, 340 – Bela Vista – São Paulo / SP, com área privativa de 3.855,94 m², composto por 23 Pavimentos – 3 Subsolos + térreo + 18 pavimentos + Ático e 92 vagas de garagem. Aquisição em dezembro de 2020 e um conjunto nº 52 em junho de 2021.
- (e) Edifício Mario Garnero- Torre Sul - Lajes comerciais localizadas na Avenida Faria Lima, 1461 Pinheiros– São Paulo / SP, com área privativa de 2.722,35 m², composto por 15 conjuntos comerciais + 39 vagas de garagem. Aquisição em abril e dezembro de 2021.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(f) Edifício River One- Lajes comerciais e corporativas localizado na Rua Gerivatiba, 207 Butantã- São Paulo- SP, com área privativa de 21.869,29 m², + 312 vagas de garagem. Aquisição em dezembro de 2021.

8.2. Venda de propriedades para investimento

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe não realizou venda dos imóveis, todavia apropriou juros e correções monetárias das parcelas a receber no valor de R\$ 960.

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possui o montante de R\$ 7.151 (R\$ 17.846 em 2024) relacionados a valores a receber – venda de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 7.151 no curto prazo, a receber com venda de imóveis (R\$ 10.695 no curto prazo e R\$ 7.151 no longo prazo em 2024), com a última parcela vencendo em setembro de 2026. O valor a receber em 31 de dezembro de 2025 é composto por nove parcelas mensais sucessivas de R\$ 795 reajustada mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, referente à venda do Edifício Somos Sistema.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Classe realizou a venda dos imóveis, que resultaram em um lucro no montante de R\$ 39.013, sendo R\$ 38.707 referente ao lucro demonstrado abaixo e R\$ 306 referente a juros e correções monetárias das parcelas, conforme demonstrado a seguir:

Edifício Mario Garnero - CJ 61;62;63;64;121;124;152 e 153	
Valor de custo	22.527
Valor da venda	28.168
Correção monetária	156
Lucro na venda	5.797

Em 21 de fevereiro de 2024 foi a Classe celebrou a escritura de compra e venda dos conjuntos 152 e 153, pelo montante de R\$ 7.560, no qual foi pago R\$ 2.560 na celebração da escritura de compra e venda, e R\$5.000 em 12 parcelas consecutivas e reajustadas pela variação do CDI.

Edifício Mykonos - CJ 11 e 12	
Valor de custo	5.020
Valor da venda	6.640
Antecipação pela venda	(277)
Lucro na venda	1.343

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 8 de fevereiro de 2024 a Classe celebrou a escritura de venda e compra referente ao conjunto 11 e 12 do Ed. Mykonos, e em contrapartida recebeu o valor de R\$ 6.640.

Edifício Pravda	
Valor de custo	5.736
Valor da venda	6.430
Lucro na venda	694

Em 8 de fevereiro de 2024 a Classe celebrou a escritura de venda e compra referente ao conjunto 1801 do Ed. Pravda, e em contrapartida recebeu o valor de R\$ 6.430.

Condomínio Comary	
Valor de custo	32.552
Valor da venda	62.859
Correção monetária	566
Lucro na venda	30.873

Em 9 de fevereiro de 2024 a Classe celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra dos imóveis do Ed. Amauri pelo montante de R\$ 62.000, que foi pago R\$ 1.340 na data do contrato a título de sinal. Em 19 de abril de 2024 o valor foi atualizado para R\$ 62.858 nos termos previstos no instrumento de compromisso de venda e compra, no qual foi pago R\$ 30.759 em 19 de abril de 2024 e R\$ 30.759 foi pago em julho de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Classe teve uma atualização monetária referente ao edifício Somos Sistema no valor de R\$ 306.

8.3. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 compreende receitas aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8.1 no valor de R\$ 33.995 (R\$ 31.481 em 2024). A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas. A Classe possui o montante de R\$ 2.849 (R\$ 2.360 em 2024) a receber referente a aluguéis de competência do mês de dezembro e o montante de R\$ 577 (R\$ 2.848 em 2024) de aluguéis vencidos de competências anteriores. Desta forma a Classe possui um total de R\$ 3.426 a receber (R\$ 5.208 em 2024).

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Encargos e taxa de administração e gestão

Será devido pela Classe uma taxa de administração composta de:

(i) Valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (i.2) caso as cotas da Classe 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 pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das cotas, observado o valor mínimo mensal de 15 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da base de cálculo da taxa de administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de cotistas superar 300 (trezentos) cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a base de cálculo da taxa de administração;

(i) valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, a ser pago ao gestor.

A remuneração acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Observada a regulamentação em vigor, parcelas da taxa de administração poderão ser pagas pela Classe diretamente ao administrador, ao gestor ou a outros prestadores de serviço contratados pela Classe, conforme o caso.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 5.594 (R\$ 6.112 em 2024), sendo que o montante de R\$ 537 (R\$ 494 em 2024) consta no passivo a pagar no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Taxa de Performance

O gestor faz jus a uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo gestor. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

VT Performance = 0,20 x [Va*($\sum i$ corrigido / $\sum p$ Corrigido)]

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida;
- **Índice de Correção** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da taxa de performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **$\sum i$ Corrigido** = Variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark, ou seja, quociente calculado na fórmula do Resultado abaixo.
- **$\sum p$ Corrigido** = variação percentual acumulada do Índice de Correção.
- **Resultado** = V_a / V_b
- **Va** = valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

$$v_a = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de taxa de performance.

O 1º (primeiro) período de apuração da taxa de performance iniciará na data do encerramento da 4ª emissão de cotas da Classe, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A cobrança da taxa de performance deverá atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não incorreu despesas de performance.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	145.448	8.028
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(14.854)	19.839
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(32.626)	7.391
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(6)	357
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(48.934)	43.378
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliário (LCI)	1.899	2
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	5.579	(186)
Aluguéis a receber	1.782	(3.019)
Despesas operacionais transitadas pelo caixa	1.070	5.475
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	59.358	77.581
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição		-
Rendimentos retidos no exercício	(654)	(1.463)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(654)	(1.463)
Rendimentos apropriados	58.704	76.118
Rendimentos a distribuir	(4.872)	(6.577)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	6.577	3.410
Rendimentos líquidos pagos no exercício	60.409	72.951
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,90%	98,11%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(654)	(1.463)

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 4,82 (quatro reais e oitenta e dois centavos), e em 2024 foi de R\$ 5,99 (cinco reais e noventa e nove centavos).

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido

11.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

11.2 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe está dividido por 12.179.187 cotas, representado pelo montante de R\$ 996.770.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está dividido por 12.179.187 cotas, representado pelo montante de R\$ 910.026.

11.3 Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve gastos com colocação de cotas.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro/prejuízo líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações e suas distribuições de resultado, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positiva em 15,98% (em 2024 foi positiva em 0,82%).

13. Encargos debitados a Classe

	2025		2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentua
Despesas de auditoria e custódia	254	0,03%	281	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	1	0,00%	6	0,00%
Despesas de condomínio	4.266	0,46%	3.214	0,34%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	42	0,00%	23	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	288	0,03%	574	0,06%
Despesas de tributos municipais e federais	1.492	0,16%	1.976	0,21%
Taxa de administração e gestão	5.594	0,60%	6.112	0,64%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	51	0,01%
Despesa de consultoria	1.941	0,21%	5.464	0,57%
Outras despesas operacionais	213	0,02%	458	0,05%
	14.142	1,52%	18.159	1,91%

Em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

no montante de R\$ 931.065 (R\$ 958.548 em 2024).

14. Tributação

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 (cinquenta) para 100 (cem) 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 administradora da Classe.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

Os títulos públicos federais representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome da Classe no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

As cotas de fundos de investimento negociados em bolsa e os títulos de crédito privado estão registrados e custodiados, em conta própria da Classe, na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa são escriturais e o seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

As ações de companhia fechada são registradas e custodiadas pela CB Realty Participações LTDA.

Os títulos de crédito privado são controlados e mantidos pelos administradores dos respectivos emitentes.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre a Classe e a Administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme demonstrado a seguir:

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.133
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	4.461

Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	109
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	428

Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Depósito bancário	Itaú Unibanco	Administradora	623

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.304
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	4.808

Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	96
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	398

Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Depósito bancário	Itaú Unibanco	Administradora	1

18. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará 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.

As tabelas a seguir apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.349	-	3.349
Letras financeiras do tesouro	6.850	-	-	6.850
Certificados de recebíveis imobiliários	-	38.146	-	38.146
Letras de Crédito Imobiliário	-	17.245	-	17.245
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	196.738	3.853	-	200.591
Ações de companhias fechadas	-	-	85.536	85.536
Propriedades para investimento	-	-	643.973	643.973
Total do ativo	203.588	62.593	729.509	995.690
2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.059	-	6.059
Letras financeiras do tesouro	2.658	-	-	2.658
Certificados de recebíveis imobiliários	-	12.712	-	12.712
Letras de Crédito Imobiliário	-	61.650	-	61.650
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	147.804	3.853	-	151.657
Ações de companhias fechadas	-	-	43.910	43.910
Propriedades para investimento	-	-	626.123	626.123
Total do ativo	150.462	84.274	670.033	904.769

19. Deliberações em assembleia

Em 19 de maio de 2025 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras da Classe relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 04 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) Constituir a classe única de cotas da Classe, nos termos do art. 136 da Resolução CVM 175, de modo que, a partir da presente data, a Classe passe a ser regido nos termos da parte geral de seu novo regulamento e a classe única nos termos do anexo I do novo regulamento; e
- (ii) Instituir a responsabilidade limitada dos cotistas da classe única da Classe, nos termos do art. 135, inciso III, da Resolução CVM 175, de modo que, a partir da presente data, a denominação da Classe passe a ser “Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - Fii Responsabilidade Limitada” e a nova Classe Única seja denominada “Classe Única de Cotas da Classe de Investimento Imobiliário Rbr Properties - Fii Responsabilidade Limitada”.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a Classe que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175/22

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. A Classe foi adaptado a nova Resolução em 4 de junho de 2025.

22. Eventos subsequentes

A Classe não teve evento subsequente relevante até a presente data de aprovação das demonstrações financeiras.

23. Diretor e contador

Roger Vicente Lima

Contador CRC - 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
