

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial
Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

(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 RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

*(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento
Imobiliário)*

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário 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 RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário 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.

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.

Valorização de aplicações em cotas de fundo imobiliário

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 68,15% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas do RBR Desenvolvimento Comercial I FII ("Fundo Investido"), não negociados em Bolsa, cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do Fundo Investido divulgada pelo seu respectivo administrador. Esse fundo investe em ativos financeiros mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociadas e para os quais os parâmetros são observáveis no mercado. Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influencia o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da valorização das aplicações no Fundo Investido, com base na cota divulgada pelo seu respectivo administrador; • Obtenção da carteira de investimentos e das últimas demonstrações financeiras disponíveis do Fundo Investido na data-base de nossa auditoria e avaliação, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que pudessem impactar os ativos da Classe; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações no Fundo Investido; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração das aplicações em cotas do Fundo de Investido,



assim como suas divulgações, 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, 31 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 RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 35.689.670/0001-41
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	1.830	5,73%	3.259	10,13%
Cotas de fundo de renda fixa		1.830	5,73%	3.259	10,13%
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo		1.830	5,73%	3.259	10,13%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária		30.291	94,82%	30.619	95,19%
Letras de crédito imobiliário		1.199	3,75%	4.220	13,12%
Cotas de fundo de investimento imobiliário negociados em Bolsa	6.1	7.321	22,92%	7.273	22,61%
Cotas de fundos imobiliários		7.321	22,92%	7.273	22,61%
Cotas de fundo de investimento imobiliário não negociado em Bolsa		21.771	68,15%	19.126	59,46%
RBR Desenvolvimento Comercial I FII	6.2	21.771	68,15%	19.126	59,46%
Outros créditos a receber		19	0,06%	71	0,22%
Negociação e intermediação de valores		19	0,06%	71	0,22%
Total do ativo		32.140	100,61%	33.949	105,54%
Passivo					
		31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7	24	0,08%	24	0,06%
Auditoria e custódia		26	0,08%	46	0,14%
Provisões e contas a pagar		4	0,01%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir aos cotistas	8	-	0,00%	1.713	5,34%
Negociação e intermediação de valores		139	0,44%	-	0,00%
Total do passivo		193	0,61%	1.783	5,54%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		32.320	101,17%	32.320	100,48%
Gastos com colocação de cotas		(392)	(1,23%)	(392)	(1,22%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(13.091)	(40,98%)	(11.943)	(37,13%)
Lucros (prejuízos) acumulados		13.110	41,04%	12.181	37,87%
Total do patrimônio líquido	9	31.947	100,00%	32.166	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		32.140	100,61%	33.949	105,54%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

(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)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.3	1.223	8.375
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.3	(259)	397
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.3	(173)	(1.695)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		403	218
Imposto de renda sobre ganho de capital		-	(89)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.194	7.206
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	386	347
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(260)	(77)
		126	270
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 15	(294)	(285)
Despesas de auditoria e custódia	12	(31)	(52)
Taxa anual da B3	12	(17)	(13)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(9)
Despesas de emolumentos e cartórios	12	(5)	(6)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(35)	(10)
		(391)	(375)
Resultado do exercício		929	7.101
Quantidade de cotas em circulação		323.200	323.200
Lucro por cota R\$		2,87	21,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

(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)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	32.320	(392)	(3.943)	5.080	33.065
Resultado do exercício	-	-	-	7.101	7.101
Distribuição de rendimentos	-	-	(8.000)	-	(8.000)
Em 31 de dezembro de 2024	32.320	(392)	(11.943)	12.181	32.166
Resultado do exercício	-	-	-	929	929
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.148)	-	(1.148)
Em 31 de dezembro de 2025	32.320	(392)	(13.091)	13.110	31.947

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

(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		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	386	347
Pagamento de taxa de administração e gestão	(294)	(282)
Pagamentos de impostos e taxas	(260)	(170)
Pagamento de auditoria e custódia	(51)	(28)
Pagamento de taxa B³	(17)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(9)
Pagamento de corretagens e emolumentos	(5)	(6)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(31)	(10)
Caixa líquido das atividades operacionais	(281)	(171)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	3.424	(4.002)
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(3.006)	(1.591)
Recebimento de amortização de cotas de fundos imobiliários (FII)	72	4.461
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.223	8.375
Caixa líquido das atividades de investimentos	1.713	7.243
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Amortização de cotas	-	-
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(2.861)	(6.727)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(2.861)	(6.727)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.429)	345
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.259	2.914
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.830	3.259
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado do exercício	929	7.101
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(791)	(7.077)
Resultado de letras de créditos imobiliários (LCI)	(403)	(218)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(16)	23
Caixa líquido das atividades operacionais	(281)	(171)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 22 de novembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 28 de fevereiro de 2020.

A Classe é destinada a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Instrução CVM nº 30/2021.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

A Classe foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos e 1 (um) mês, contados da data de constituição da Classe, prorrogáveis por até 2 (dois) anos a exclusivo critério do Gestor e do Administrador, que será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 25º (vigésimo quinto) mês do prazo de duração da Classe e os demais anos do prazo de duração da Classe serão o período de desinvestimento, sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pela Classe e já comunicadas aos cotistas.

A Classe tem como objetivo aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("cotas de FIL"), podendo aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido investido em cotas do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário, e, complementarmente, em certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM.

A gestão de riscos da Administradora, BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 4.

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. O administrador 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).

As aplicações da Classe não contam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RCFF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado no último dia de dezembro de 2025, com o valor de R\$ 94,00 (noventa e quatro reais), (em dezembro de 2024, com o valor de R\$ 97,99 (noventa e sete reais e noventa e nove centavos).

Mês	2025	2024
Janeiro	106,00	61,67
Fevereiro	104,00	95,00
Março	79,10	94,99
Abril	101,00	95,00
Maio	98,00	99,00
Junho	98,00	99,00
Julho	97,89	98,99
Agosto	98,00	90,00
Setembro	98,00	90,01
Outubro	98,00	103,00
Novembro	94,00	71,02
Dezembro	94,00	99,00

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022.

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora da Classe em 31 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adota premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

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 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: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais a Classe tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: representado por disponibilidade e aplicações financeiras com liquidez imediata.
- 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.
- Cotas de fundos de investimentos: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- 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 meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, 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.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.4. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.6. 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 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.

3.7. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado da Classe no período sobre a quantidade média ponderada de cotas da Classe integralizadas no período.

3.8. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Rendas de cotas de Fundos de investimentos”.

4. Riscos associados a Classe

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo:

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

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

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de instabilidade política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os ativos e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da administração pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o governo federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos ativos da Classe. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos ativos. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de influência de mercados de outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira da Classe. 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 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) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de flutuações de preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Riscos referentes à primeira emissão

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

Risco de bloqueio à negociação de cotas: As cotas objeto da primeira emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e listagem da Classe na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Desta forma, o cotista que adquirir cotas da Classe no âmbito da primeira emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída da Classe até que a oferta da primeira emissão seja encerrada e a Classe seja listado para negociação.

Riscos referentes a Classe

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

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a liquidação da Classe poderá ser realizada mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos, caso imobiliários. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

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

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos: O sucesso da Classe depende da aquisição dos ativos. O processo de aquisição dos ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo gestor, o procedimento de diligência realizado pela administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, a Classe poderá não conseguir adquirir ativos, ou então não poderá adquirir ativos nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

Risco da carteira e da sua concentração: A Classe não possui objetivo de investir em um ativo específico, sendo caracterizado como Classe de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado a Classe, os ativos que deverão compor a carteira da Classe ainda deverão ser selecionados pela consultora imobiliária e adquiridos pelo gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento, podendo a consultora imobiliária não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Adicionalmente, a Classe poderá investir em ativos em até 100% do patrimônio líquido da Classe. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos da Classe: Os ativos da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pela Classe, pela administradora, pelo gestor ou pela consultora imobiliária, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco tributário relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

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

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:

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

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

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 cotistas.

Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com a Classe. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada da Classe.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões da Classe, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência, incorrerão no risco de terem a sua participação na Classe diluída.

Risco do investimento nos ativos financeiros: A Classe poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15,0%, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

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

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Risco regulatório: A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, 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 bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, da B3 e/ou dos demais reguladores ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

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

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos ativos:

A Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando a Classe diminuição de ganhos, ou (ii) caso a administradora decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco relacionado às garantias dos ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Risco de cobrança dos ativos da Classe, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos a Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenado. A administradora, o gestor, a consultora imobiliária, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição da administradora, do gestor, da consultora imobiliária ou do custodiante: Durante a vigência da Classe, o gestor ou a consultora imobiliária poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a administradora ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos cotistas.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Risco operacional: Os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte da administradora, do gestor, da consultora imobiliária, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com a Classe, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração da Classe, controladoria de ativos da Classe e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais a Classe e aos investidores.

Riscos referentes ao setor de atuação da Classe e dos fundos investidos

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de crédito dos ativos: A Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira da Classe ou dos veículos em que a Classe investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeito aos riscos inerentes à demanda pelos imóveis. A administradora, a consultora imobiliária e o gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos ativos, tampouco por eventuais variações na performance da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da Classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas cotas.

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

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

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe ou dos veículos em que a Classe investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes a Classe ou a veículos em que a Classe invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme a seguir:

Disponibilidades	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de Fundos de renda fixa	1.830	3.259
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo	1.830	3.259
Total	1.830	3.259

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2025	Administradora	Valor de mercado	%PL
Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	1.830	5,73%

31 de dezembro de 2024	Administradora	Valor de mercado	%PL
Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	3.259	10,13%

O Itaú Soberano RF Simples LP 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 LP 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\$ 386 (R\$ 347 em 2024), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária – negociados em bolsa de valores

Em 31 de dezembro de 2025 há aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários negociados em bolsa de valores no montante de R\$ 7.321 (R\$ 7.273 em 2024), são classificadas como ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado ("VJR") e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A., independentemente do volume de cotas negociado.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 estão representadas por:

Código	Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
CPSH11	FII Capitânia Shopp	12.537	0,02%	139
CPTS11	FII Capitania Securities Ii	6.228	0,00%	48
HGPO11	FII Cshgjhsf	3.318	0,19%	484
HSML11	HSI - Malls FII	6.137	0,03%	568
JFLL11	JFL Living FII	6.069	0,40%	413
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	2.874	0,01%	191
KNHY11	FII Kinea HY	2.563	0,01%	258
KNIP11	FII Kinea IP	10.849	0,01%	982
KNUQ11	FII Kinea Unique HY CDI	4.889	0,02%	515
LVBI11	FII VBI Log	2.072	0,01%	233
MXRF11	FII Maxi Renda	16.730	0,00%	160
PCIP11	Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços FII	441	0,00%	37
PVBI11	Vbi Prime FII	666	0,00%	55
RBRP11	FII RBR Prop	4.945	0,04%	276
RBRR11	RBR High Grade FII	215	0,00%	19
RBRX11	FII RBR Mult	63.528	0,04%	530
RBRY11	RBR Credito Imob FII	7.887	0,06%	771
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	29	0,00%	4
RPRI11	RBR Premium Recebíveis Imob FII	2.697	0,08%	230
TEPP11	Tellus Properties FII	24.740	0,21%	215
TOPP11	FII Topp	961	0,02%	74
XPLG11	FII Xp Log	2.227	0,01%	236
XPML11	FII Xp Malls	8.172	0,01%	883
TOTAL		415.026		7.321

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

Código	Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
BARI11	FII VBI Rendimentos Imob I	648	0,01%	45
BRCO11	Bresco Logística FII	1.436	0,01%	146
CPSH11	FII Capitânia Shopp	7.194	0,01%	65
CYCR11	Cyrela Crédito - FII	264	0,00%	2
HGPO11	FII Patria Prime Offices	5.465	0,31%	699
HGRE11	Pátria Escritórios FII	381	0,00%	39
HGRU11	Pátria Renda Urbana - FII	1.218	0,01%	144
HSML11	HSI - Malls FII	1.371	0,01%	100
JFLL11	JFL Living FII	4.790	0,32%	359
KNHF11	Kinea Hedge Fund FII	5.682	0,03%	476
KNHY11	FII Kinea HY	1.354	0,00%	138
KNIP11	FII Kinea IP	11.530	0,01%	1.041
KNRI11	FII Kinea	888	0,00%	122
KNUQ11	FII Kinea Unique HY CDI	4.591	0,03%	478
LVBI11	FII VBI LOG	1.465	0,01%	142
MXRF11	FII Maxi Renda	6.916	0,00%	65
PVBI11	VBI Prime FII	4.608	0,02%	353
RBRF11	FII Rbralpha	42.493	0,03%	272
RBRP11	FII RBR PROP	4.778	0,00%	239
RBRR11	RBR High Grade FII	696	0,00%	58
RBRX11	FII RBR Mult	9.842	0,03%	75
RBRY11	RBR Credito Imob FII	6.926	0,05%	613
RPRI11	RBR Premium Recebíveis IMOB FII	830	0,02%	68
TEPP11	Tellus Properties FII	4.098	0,10%	329
VILG11	Vinci Logística FII	2.967	0,02%	221
XPLG11	FII XP Log	3.163	0,00%	298
XPML11	FII XP Malls	7.033	0,01%	687
-	RBR Desenvolvimento Comercial I FII	224.252	8,62%	19.125
TOTAL		366.879		7.274

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada -

CPSH11 – Tem por objetivo a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (shopping centers) (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições das normas vigentes; e (iv) aquisição de cotas de emissão de outros FII cuja política de investimento preveja investimento primordialmente em Ativos Alvo. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada –

CPTS11, CNPJ: 18.979.895/0001-13, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, tem objetivo investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliárias ("LCI"); e (iv) letras hipotecárias ("LH"), entre outros. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 26 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Pátria Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada -

HGPO11 – Tem por objetivo o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do 'Portfolio Alvo', quais sejam, Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices, conjuntos de escritórios que integram o condomínio, composto por 2 (duas) torres denominadas "Edifício Metropolitan Offices" e "Edifício Platinum Offices", na Rua Jerônimo da Veiga, nº. 384, também com vista para a Rua Amauri, nº. 255. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de março de 2025, sem modificação de opinião.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário - HSML11 – Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido, diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. Caso a legislação assim o permita, a Classe poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 29 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário - JFLL11 – Tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de ativos de natureza imobiliária e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

JS Real Estate Multigestão – JSRE11 – FII, CNPJ: 13.371.132/0001-71, administrado pelo Banco J. Safra S.A., tem por objetivo investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos ativos conforme descrito na nota 1 das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNHY11 - Tem por objetivo investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido da Classe, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de debêntures ("Debêntures"), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente, a Classe poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNIP11 - Tem por objetivo investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Letras de Crédito Imobiliários ("LCI"). Adicionalmente, a Classe poderá investir em Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 25 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Kinea Unique HY Fundo de Investimento Imobiliário - KNUQ11 - Tem por objetivo a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de cotas de fundos e investimento imobiliário ("FII"), de debêntures ("Debêntures") emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII ("FIDC"), e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente, poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), em Letras Hipotecárias ("LH") e em outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico - LVBI11 - Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - MXRF11 – Tem por objetivo o aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes "Ativos Alvo", ou em direitos a eles relativos: a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIIs, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis Alvo"); c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs; d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e) cotas de outros FIIs; f) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de março de 2025, sem modificação de opinião.

A Classe de Investimento Imobiliário – PCIP11 – VBI CRI, CNPJ: 28.729.197/0001-13, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) ativos alvo, observado o limite de concentração previsto na Política de Investimentos abaixo; e (b) ativos de liquidez, observado o disposto na política de investimentos. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 13 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de investimento Imobiliário - VBI Prime Properties - PVB11 – Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII - RBRP11: 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. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade - RBRR11 – Tem por objetivo o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos; e g) demais títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 11 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

RBR Plux Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - RBRX11: Tem por objetivo aplicar nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ii) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados no território nacional; (iii) ações, bônus de subscrição e certificados de desdobramentos; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("SPE"); (vi) cotas de fundos de investimento em participações; (vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (viii) certificados de recebíveis imobiliários; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (x) letra hipotecária; (xi) letras de crédito imobiliário; (xii) letras imobiliárias garantidas; (xiii) outros ativos. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado - RBRY11 – Tem por objetivo aplicar em a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias; c) Letras de Crédito Imobiliário; d) Letras Imobiliárias Garantidas; e) cotas de fundos de investimento imobiliário; e f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; h) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e i) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa – RCRB11, CNPJ: 03.683.056/0001-86, administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, de imóveis comerciais performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, vagas em garagens relacionadas aos imóveis de sua propriedade, conforme regras definidas no regulamento. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 31 de março de 2024, sem modificação de opinião.

RBR Premium Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - RPRI11 – Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido da Classe, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, a Classe poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”). As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - TEPP11: Tem por objetivo investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários da Classe; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo regulamento, pela lei e disposições da CVM. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 25 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada – TOPP11,

CNPJ: 56.805.391/0001-76, administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no item 1, mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, a ser analisado pelo GESTOR ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo"). As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 3 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - XPLG11 - Tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do gestor, por meio de compra e venda de imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII XP Malls - XPML11 - tem por objetivo o a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso a Classe adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I - BARI11 – Tem por objetivo investir em a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil ("BACEN"); b) certificados de depósito bancário ("CDBs"), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; c) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014; e d) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 17 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário - BRCO11 – Tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da carteira pelo Gestor. A parcela dos recursos do Bresco FII que não for investida na aquisição de ativos imobiliários será alocada em ativos financeiros. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário - CYCR11 – Tem por objetivo a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” ou “CRIs”) e até 33% do seu patrimônio líquido nos demais ativos. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - HGRE11 – Tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - HGRU11 – Tem por objetivo a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos da Classe, sendo certo que a Classe prioriza a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Kinea Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - KNHF11 – Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição de (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional (“Imóveis”); (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção (“CEPAC”); (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (h) letras hipotecárias (“LH”); (i) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (j) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e (k) outros ativos, ativos financeiros. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNRI11 - Tem por objetivo a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 24 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - RBRF11: Tem por objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e certificados de potencial adicional de construção. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de dezembro de 2025, sem modificação de opinião.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII - VILG11 – Tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pela Classe visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

6.2. De natureza imobiliária – não negociados em bolsa de valores

Em 31 de dezembro de 2025 há aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários não negociados em bolsa de valores no montante de R\$ 21.771 (R\$ 19.122 em 2024), são classificadas como ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (“VJR”) e são registradas ao custo de aquisição, e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, de ativos não negociados em bolsa de valores, em 31 de dezembro de 2025 estão representadas por:

Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
RBR Desenvolvimento Comercial I FII	263.298	8,62%	21.771
TOTAL	263.298		21.771

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, de ativos não negociados em bolsa de valores, em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
RBR Desenvolvimento Comercial I FII	224.252	8,62%	19.125
TOTAL	224.252		19.125

RBR Desenvolvimento Comercial I FII: Tem por objetivo da Classe proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos ativos alvo; e (ii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos alvo da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6.3. Movimentações do exercício

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	26.399	30.899
Aquisição (venda) de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.006	1.591
Amortização de cotas de fundos imobiliários (FII)	(72)	(4.461)
Cotas de fundos imobiliários a integralizar/receber	191	(332)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(173)	(1.298)
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	(259)	
Saldo final	29.097	26.399

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe recebeu rendimentos no montante de R\$ 1.223 (R\$ 8.375 em 2024).

7. Encargos e taxa de administração

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe paga ao Administrador uma taxa de administração equivalente ao somatório de: (a) valor variável equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário da Classe, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo e o montante fixo de: (i) R\$10 (dez mil reais), caso o patrimônio líquido da Classe esteja investido exclusivamente em Cotas de FII; e (ii) R\$15 (quinze mil reais), caso o patrimônio líquido da Classe esteja investido, total ou parcialmente, em outros ativos que não Cotas de FI. Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

Caso o patrimônio líquido da Classe esteja investido exclusivamente em cotas de FII administrados pela administradora, é devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria, o valor fixo mensal de R\$ 10 ("taxa fixa de administração"). A taxa fixa de administração é corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade da Classe.

Pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, a Classe paga ao Gestor uma taxa de gestão corresponde ao valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário da Classe, excluído o valor do patrimônio líquido diário da Classe que estiver investido em cotas do FII RBR Desenvolvimento, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Gestor pela gestão da Classe. A taxa de gestão será calculada diariamente e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

Não haverá cobrança da taxa de performance e taxa de saída.

As despesas correspondente à remuneração de administração e gestão no exercício findo em 31

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

de dezembro de 2025 foi de R\$ 294 (R\$ 285 em 2024).

8. 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.

<u>Rendimentos</u>	2025	2024
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	929	7.101
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	173	1.695
Ajuste de distribuição com letras de créditos imobiliários	0	-218
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa no exercício	217	-469
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa no exercício	137	157
Despesas operacionais transitadas pelo caixa referente ao período anterior	-68	-41
Resultado base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.388	8.225
Rendimentos apropriados	1.148	8.000
Rendimentos a distribuir	0	-1.713
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.713	440
Rendimentos pagos no exercício	2.861	6.727
% do resultado do período distribuído e a distribuir (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	82,71%	97,26%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-240	-225

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 3,55 (três reais e cinquenta e cinco centavos) e em 2024 foi de R\$ 20,81 (vinte reais e oitenta e um centavos).

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

9. Patrimônio líquido

9.1. Subscrições de cota

As cotas da primeira emissão da Classe foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “oferta”, respectivamente), distribuídas pelo Administrador, na qualidade de coordenador líder da oferta (“coordenador líder”).

Foi celebrado boletim de subscrição relativo à oferta pública com esforços restritos de distribuição das cotas da primeira emissão do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário, sendo composta por, no mínimo, 100.000 (cem mil) cotas e, no máximo, 1.000.000 (um milhão) cotas, todas nominativas e escriturais (“cotas da primeira emissão”), com valor nominal unitário de R\$ R\$ 100,00 (cem reais) (“valor da cota da primeira emissão”), totalizando o montante de, no mínimo, R\$ 10.000 e, no máximo, R\$ 100.000 (“montante total da oferta”), conforme deliberada por meio do instrumento particular de primeira alteração do regulamento, celebrado pela Administradora em 06 de fevereiro de 2020.

9.2. Integralizações de cotas

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido da Classe está composto de 323.200 cotas com valor de R\$ 98,42 cada, totalizando R\$ 31.947.

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido da Classe está composto de 323.200 cotas com valor de R\$ 99,52 cada, totalizando R\$ 32.166.

9.3. Reserva de contingência

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

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não foi constituída reserva de contingência.

9.4. Gastos com colocação de cotas

A Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações e distribuição de rendimentos, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 2,89% (em 2024 positiva em 21,97%).

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

12. Encargos debitados a Classe

Encargos debitados a Classe

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	294	0,85%	285	0,83%
Despesas de auditoria e custódia	31	0,10%	52	0,15%
Taxa anual da B3	17	0,06%	13	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,03%	9	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	5	0,02%	6	0,02%
	356	1,06%	365	1,07%

Para 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 32.418 (R\$ 34.414 em 2024).

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe, são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Conforme Resolução CVM nº 164, de 9 de agosto de 2022, foram realizadas transações entre a Classe e a Administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme demonstrado a seguir:

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	232
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	62
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	19
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	5
Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	-
Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	221
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	64
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	18
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	6
Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1

16. 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 RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.830	-	1.830
Letras de crédito imobiliário	-	1.199	-	1.199
Cotas de fundos imobiliários negociados em bolsas de valores	7.321	-	-	7.321
Cotas de fundos imobiliários não negociados em bolsas de valores	-	21.771	-	21.771
Total	7.321	3.029	21.771	32.121

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.259	-	3.259
Letras de crédito imobiliário	-	4.220	-	4.220
Cotas de fundos imobiliários negociados em bolsas de valores	7.273	-	-	7.273
Cotas de fundos imobiliários não negociados em bolsas de valores	-	19.126	-	19.126
Total	7.273	7.479	19.126	33.878

17. Deliberações em assembleias

Em 18 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de alteração de regulamento, foram aprovados os seguintes assuntos:

- constituir a classe única de cotas da Classe, nos termos do art. 136 da resolução CVM 175 ("Classe Única"), de modo que, a partir da presente data, a Classe passe a ser regido nos termos da parte geral de seu novo regulamento ("Novo Regulamento") e a classe única nos termos do anexo I do novo regulamento; e

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (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 “RBR Desenvolvimento Comercial Feeder Fof – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e a nova classe única seja denominada “Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder Fof – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”.

Em 4 de setembro de 2025, por meio do instrumento particular do administrador, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) prorrogar o prazo de duração da Classe por 2 anos, conforme expressa possibilidade do item C.1 do regulamento; e
- (ii) ajustar o item C.1 do regulamento da Classe.

Em 30 de outubro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) aprovar das demonstrações financeiras, acompanhada do Relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social da Classe findo em 31 de dezembro de 2024;
- (ii) aprovar a transferência da administração da Classe a partir do dia 07 de novembro de 2025, atualmente administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (conforme acima qualificada), para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
- (iii) aprovar a adaptação da Classe ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas;
- (iv) Outras alterações do regulamento relativas a política de investimento da Classe; e
- (v) conceder autorização para que o administrador e o gestor da Classe, conforme aplicável, adotem todas as medidas necessárias para implementar as matérias eventualmente aprovadas.

Em 14 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária, foi aprovada a transferência da administração da Classe a partir do dia 07 de novembro de 2025 para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Entretanto, em virtude de tratativas comerciais e operacionais entre a administradora e novo administrador, decidiu-se retificar a data de transferência para 26 de fevereiro de 2026.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, informamos que a Classe, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

19. Eventos subsequentes

Em 27 de fevereiro de 2026, ocorreu a transferência da administração fiduciária do Fundo da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, conforme aprovado em Assembleia realizada em 30 de outubro de 2025. A transferência utilizou como data-base o fechamento do Fundo em 26 de fevereiro de 2026. O evento não altera as demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
