

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento
Imobiliário – FII
(CNPJ 29.299.737/0001-39)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 do **RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2024, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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.

Investimento em participação societária avaliada pelo método de equivalência patrimonial

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participação societária no montante de R\$ 6.448 mil, representando 24,08% de seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, os quais geraram resultado de equivalência patrimonial para o Fundo no montante de R\$ 4.307 mil conforme demonstração do resultado.

Considerando a relevância dos investimentos em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação e análise da movimentação do investimento ocorrida no exercício; (ii) verificação da quantidade de cotas e o percentual de participação que o Fundo detém sobre a Empresa Investida com base na documentação comprobatória; (iii) recálculo do resultado de equivalência patrimonial; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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, 27 de março de 2025.



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento

CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre PL	Valor	% sobre PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		21.865	81,64%	7.723	15,75%
Caixa e equivalentes de caixa		1.951	7,28%	156	0,31%
Disponibilidade	4.a	1	0,00%	2	0,00%
Conta banco movimento		1	0,00%	2	0,00%
Operações compromissadas	4.a.i	1.950	7,28%	154	0,31%
Letras do tesouro nacional		1.950	7,28%	154	0,31%
Realização		19.911	74,35%	7.567	15,44%
Redução de capital a receber	5.a.ii	19.905	74,33%	7.560	15,43%
Outros valores a receber		6	0,02%	7	0,01%
Despesas antecipadas		3	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		3	0,01%	-	0,00%
<u>Não Circulante</u>		6.448	24,08%	41.344	84,36%
Ações de companhias investidas	5	6.448	24,08%	41.344	84,36%
Ações de companhias fechadas		6.448	24,08%	41.344	84,36%
Total do ativo		28.313	105,72%	49.067	100,12%
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.535	5,72%	60	0,12%
Valores a pagar		1.535	5,72%	60	0,12%
Amortização a distribuir		1.440	5,38%	-	0,00%
Lucros a distribuir		51	0,19%	-	0,00%
Auditoria		23	0,08%	21	0,04%
Taxa de gestão		21	0,07%	36	0,07%
Taxa de escrituração		-	0,00%	3	0,01%
Total do passivo		1.535	5,72%	60	0,12%
Patrimônio líquido		26.778	100,00%	49.007	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		23.306	87,03%	49.085	100,16%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		3.578	13,36%	28	0,06%
Custos relacionados à emissão de cotas		(106)	(0,40%)	(106)	(0,22%)
Total do passivo e patrimônio líquido		28.313	105,72%	49.067	100,12%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado do exercício

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024	2023
Ações de companhias investidas		4.307	6.602
Resultado com equivalência patrimonial	5.a.ii	4.307	6.602
Resultado Líquido de Ações de companhias investidas		4.307	6.602
Outros Ativos Financeiros		128	126
Resultado com operações compromissadas		165	163
Despesas tributárias		(37)	(37)
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		128	126
Outras despesas	10	(834)	(936)
Taxa de gestão		(471)	(569)
Taxa de administração		(163)	(166)
Outras despesas operacionais		(98)	(101)
Taxa de escrituração		(20)	(18)
Taxa de custódia		(41)	(41)
Taxa de controladoria		(41)	(41)
Resultado líquido do exercício		3.601	5.792
Quantidade de cotas		56.525	56.525
Resultado líquido por cota (em Reais)		64	102

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)		51.833	(106)	8.460	60.187
Distribuição de rendimentos aos cotistas		-	-	(14.224)	(14.224)
Resultado líquido do exercício		-	-	5.792	5.792
Amortização de principal	8.a.ii	(2.748)	-	-	(2.748)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		49.085	(106)	28	49.007
Distribuição de rendimentos aos cotistas		-	-	(51)	(51)
Resultado líquido do exercício		-	-	3.601	3.601
Amortização de principal	8.a.ii	(25.779)	-	-	(25.779)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		23.306	(106)	3.578	26.778

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

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	165	163
Despesas tributárias	(37)	(37)
Taxa de gestão	(486)	(587)
Taxa de administração	(163)	(166)
Auditoria	(67)	(91)
Taxa de custódia	(41)	(41)
Taxa de controladoria	(41)	(41)
Outras despesas operacionais	(32)	(37)
Taxa de escrituração	(23)	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	(725)	(853)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução de capital a receber	26.080	2.340
Recebimento de dividendos	778	15.120
Caixa líquido das atividades de investimento	26.858	17.460
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(22.724)
Amortização de principal	(24.338)	(2.748)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(24.338)	(25.472)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.795	(8.865)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	156	9.021
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.951	156
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.795	(8.865)

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

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo iniciou suas atividades em 30 de julho de 2018, com prazo de duração inicialmente estabelecido até 30 de julho de 2024. Em 22 de maio de 2024, conforme deliberado na Ata de Reunião do Comitê de Investimentos e em conformidade com o Regulamento, o prazo foi prorrogado por 12 meses, estendendo-se até 30 de junho de 2025. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é gerar retorno aos cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em ativos.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo compete à RB Asset Management Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2025.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “*over night*”.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

(i) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

(ii) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das 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.

e) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

g) Resultado líquido por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Bancos	1	2
Operações compromissadas - LTN (i)	1.950	154
Total	1.951	156

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediata e estão assim representadas:

	2024	2023
Valor de compra	1.950	154
Valor de revenda	1.951	154
Taxa de operação (% a.d.)	0,05	0,04
Quantidade de dias (over)	1	1

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 165 (2023: R\$ 163) apropriados como rendimento com operações compromissadas, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com operações compromissadas”.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Ações de companhias fechadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 900 (2023: 38.426.057) cotas da RB Asset TFO Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE”), a qual possui sede na cidade de São Paulo, e tem por objeto social:

- i. administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários residenciais;
- ii. participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (Holding).

(i) Composição das cotas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

Empresa	Critério de avaliação	2024			2023		
		Quantidade de ações	Participação	Investimento	Quantidade de ações	Participação	Investimento
RB Asset TFO Holding Ltda.	Equivalência patrimonial	900	90%	6.448	38.426.057	90%	41.344
Total				6.448			41.344

(ii) Atualização no exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o investimento foi atualizado com base na equivalência patrimonial, utilizando o balancete na data-base de 31 de dezembro, conforme demonstrado abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	59.762
(+) Equivalência patrimonial	6.602
(-) Redução de capital	(9.900)
(-) Dividendos recebidos	(15.120)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	41.344
(+) Equivalência patrimonial	4.307
(-) Redução de capital	(38.425)
(-) Dividendos recebidos	(778)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	6.448

(iii) Atos Societários

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Em 21 de agosto de 2024, por meio da ata de reunião do comitê de investimentos:

Foi decidido a redução do capital social da sociedade por julgarem excessivo em relação ao objeto da sociedade nos termos do inciso II do artigo 1.082 da Lei nº 10.406/02, de R\$ 27.696 dividido em 27.695.619 cotas, para R\$ 1 dividido em 1.000 quotas.

O valor correspondente à redução do capital social da sociedade disposto acima, no montante de R\$ 27.695, foi transferido às sócias da sociedade na proporção de suas participações. A redução de capital descrita na ata ocorreu durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 01 de março de 2023, por meio da sétima alteração do contrato social:

Foi decidido a redução do capital social da sociedade por julgarem excessivo em relação ao objeto da sociedade nos termos do inciso II do artigo 1.082 da Lei nº 10.406/02, de R\$ 53.696, representado por 53.695.619 cotas para R\$ 42.696, representado por 42.695.619 cotas.

O valor correspondente à redução do capital social da sociedade disposto acima, no montante de R\$ 11.000, foi transferido às sócias da sociedade na proporção de suas participações. A redução de capital descrita na ata ocorreu durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de riscos

Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o período de investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os critérios de elegibilidade, os ativos que deverão compor a carteira do Fundo, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do fundo e das sociedades investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das sociedades investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, 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 detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Risco de crédito

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos.

Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão ter dificuldades para vender suas cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Deste modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao administrador e ao gestor, direta ou indiretamente, em nome do fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Da 1ª emissão de cotas

O montante total da 1ª emissão de cotas do fundo foi de até 100.000 cotas, no valor inicial de R\$1. cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R\$ 100, sendo admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª emissão do fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de 50.000 cotas, que totalizam R\$50, na data de emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

A 1ª emissão foi realizada, sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Emissões de novas cotas, após a 1ª emissão de cotas, poderão ser realizadas nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Resolução CVM nº 175, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, até o valor total de emissão de R\$ 200.000, mediante autorização do comitê de investimentos.

É autorizada a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio líquido do fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

Na hipótese da subscrição parcial das cotas, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Na hipótese de novas emissões de cotas, nos termos do regulamento, os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas na data da assembleia geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas na proporção da respectiva participação no patrimônio líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 dias úteis.

Não houve subscrição e/ou integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(ii) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do gestor, observando-se o disposto a seguir e regulamentação aplicáveis.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota em cada data de apuração, ou seja, no 10o dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 25.779 referente a amortização de principal (2023: R\$ 2.748), conforme “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(iii) Resgate

Considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de cotas, salvo ao final do prazo de duração ou na hipótese de liquidação do fundo, nos termos do capítulo XII do regulamento.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o Anexo Normativo V da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

Não será permitida a negociação no mercado secundário de cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que a qualificação dos investidores nos termos da Resolução CVM nº 175 e alterações posteriores.

c) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui acima do mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2024	2023
Resultado contábil do exercício	3.601	5.792
(+/-) Ajuste por equivalência patrimonial	(4.307)	(6.602)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	848	12.524
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	(90)	(42)
Resultado conforme regime de caixa	52	11.672
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	51	14.224
Rendimentos pagos do exercício atual	-	14.224
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	-	8.500
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	51	-
Total dos rendimentos distribuídos	51	14.224
Percentual distribuído	98%	122%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

- (ii) A parcela de R\$ 8.500 liquidada em 13 de janeiro de 2023, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

- (iii) A parcela de R\$ 51 é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Desse montante, R\$ 34 foram pagos em 15 de janeiro de 2025, e o saldo restante será liquidado ao longo do exercício de 2025.

d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício	Valor da cota*	Rentabilidade** (%)
Findo em 31 de dezembro de 2024	474,03	(45,25%)
Findo em 31 de dezembro de 2023	869,97	5,06%

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: RB Asset Management Ltda.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de gestão	471	1,19%	569	1,22%
Taxa de administração	163	0,41%	166	0,36%
Serviços - PJ	69	0,17%	65	0,14%
Taxa de custódia	41	0,10%	41	0,09%
Taxa de controladoria	41	0,10%	41	0,09%
Taxa de escrituração	20	0,05%	18	0,04%
Bolsa de valores	13	0,03%	12	0,03%
Taxa de consultoria	8	0,02%	7	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	6	0,02%	13	0,03%
Taxa ANBIMA	2	0,01%	3	0,01%
Tarifas bancárias	-	0,00%	1	0,00%
Total	834	2,10%	936	2,02%
Patrimônio Líquido Médio	39.553		46.739	

a) Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

(i) Administrador

A remuneração do administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

O valor mínimo da remuneração do administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$ 11.500 (valor expresso em Reais) mensais.

O administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$ 1.750 (valor expresso em Reais) mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou assembleia geral será devida ao administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600 (valor expresso em Reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 dias após a comprovação da entrega, pelo administrador, de relatório de horas enviado aos cotistas.

(ii) Gestor

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão da carteira do fundo, corresponderá ao montante equivalente a 1,20% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

(iii) Taxa de performance

Além da remuneração do gestor, conforme descrito, será devida uma taxa de performance ao gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 dia úteis após a realização de cada amortização de cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

- (i) observado o disposto no regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o gestor não fará jus a qualquer recebimento de taxa de performance;
- (ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 82,5% serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 17,5% serão entregues ao gestor a título de pagamento de taxa de performance.

A taxa de performance será devida ao gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do gestor, o gestor receberá a taxa de performance proporcional aos ativos alvo que façam parte do patrimônio líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor, i.e., caso os ativos alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor representem, por exemplo, 80% do patrimônio líquido no momento da amortização de cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o gestor terá direito ao recebimento de 80% da taxa de performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% remanescentes da taxa de performance.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

(iv) Custodiante

A remuneração do custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,035% (ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,035% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$ 3 mensais.

A remuneração do custodiante será acrescida de (i) R\$ 45 (valor expresso em Reais) mensais por cada participação societária pelo fundo adicional à primeira; e (ii) R\$ 50 (valor expresso em Reais) mensais por cada empreendimento imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitado a R\$ 2 mensais.

Os valores pagos a título de remuneração do custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo.

(v) Controlador

A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

O valor mínimo mensal da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$ 3.

11 Atos societários

Em 22 de maio de 2024, na Ata de Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Reiterar a necessidade de postergação do prazo de duração do Fundo por mais 12 (doze) meses, ou seja, 30 de junho de 2025.

Considerando a prerrogativa do estabelecido no item 1.1 do Regulamento do Fundo, todos os presentes tomaram ciência da prorrogação do FII, estando autorizada a celebração de todos os documentos necessários para a formalização da referida deliberação.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

Em 31 de dezembro de 2023, na Ata de Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

- (i) Aprovar rerratificação da assembleia realizada em 24 de novembro de 2023 e confirmar a distribuição de R\$ 1.500 como dividendos às sócias da RB Asset TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Asset TFO. Sendo R\$ 977 a título de antecipação de lucros do exercício corrente e R\$ 523 (referente a saldo de lucros de exercícios anteriores).
- (ii) Aprovar rerratificação da assembleia realizada em 30 de dezembro de 2023 que deliberou sobre a distribuição antecipada de lucros no valor de R\$ 315 para R\$ 3.200 de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade, referente ao saldo de lucros de exercícios anteriores.

Em 30 de outubro de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Distribuir antecipadamente R\$ 3.200 como dividendos às sócias da RB Asset TFO, de forma proporcional à participação respectiva no capital social, referente ao presente exercício social de 31 de dezembro de 2023, nos termos do balancete levantado em 30 de setembro de 2023 (“Distribuição Antecipada de Dividendos”).

Em 25 de agosto de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Aprovar a distribuição de R\$ 1.500 como dividendos às sócias da RB Asset TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Asset TFO, decorrentes dos lucros apurados em 2022 (“Distribuição de Dividendos 2022”).

- (i) Distribuir R\$ 141.480 como dividendos da RB Asset TFO às suas sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na RB Asset TFO, em razão da apuração do resultado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.
- (ii) Distribuir antecipadamente R\$ 1.359 como dividendos às sócias da RB Asset TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Asset TFO, referente ao social de 31 de dezembro de 2023, nos termos do balancete levantado em 30 de junho de 2023 (“Distribuição Antecipada de Dividendos”).

Em 26 de abril de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Aprovar a distribuição de R\$ 1.500 como dividendos às sócias da RB Asset TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Asset TFO, decorrentes dos lucros apurados em 2022 (“Distribuição de Dividendos 2022”).

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; .
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	
				2024	2023
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	163	166
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	41	41
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	41	41
RB Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Passivo	21	36
			Despesa	471	569

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

16 Demandas judiciais

Informamos que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não tivemos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17