

RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

Código de Negociação B3: RBTS11

COMUNICADO AO MERCADO

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida da Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, e a RB ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 07.981.934/0001-09, sociedade com sede na Rua do Rocio, n.º 350, 14º andar (parte), Vila Olímpia, São Paulo/SP, nas respectivas qualidades de “Administradora” e “Gestora” do RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 29.299.737/0001-39 (“Fundo”), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

Conforme informado no Comunicado ao Mercado, de 17 de abril de 2025 (disponível para consulta [aqui](#)), será realizado o pagamento da **Amortização Extraordinária** no montante total de R\$ 3.150.000,00 (três milhões, cento e cinquenta mil reais), correspondente ao valor de R\$ 55,7275541795666 por cota, aos cotistas titulares de cotas em 31/03/2025 (“Data-Com”).

Na sequência, foi divulgado novos Comunicados ao Mercado, em 25 de abril de 2025 (disponível para consulta [aqui](#)) e 12 de maio de 2025 (disponível para consulta [aqui](#)), prorrogando os prazos originalmente previstos. Contudo, com o objetivo de assegurar o correto tratamento fiscal da amortização e em linha com o disposto no Art. 17, §5º, II, “b”, da Lei 14.754/2023, os cotistas deverão informar à Administradora o seu **custo médio unitário de aquisição** das cotas RBTS11 (“Custo Médio”), a fim de viabilizar o correto cálculo da base de incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, observando a **nova prorrogação dos prazos originalmente previstos, segundo o cronograma abaixo:**

Evento	Início	Final
Prazo de envio de Custo Médio à Administradora	17/04/2025	13/06/2025
Apuração pela Administradora do Custo Médio	16/06/2025	20/06/2025
Data de Pagamento da Amortização Extraordinária	30/06/2025	

Por oportuno, cabe reforçar a metodologia a ser adotado:

Metodologia de Cálculo do Custo Médio Proporcional:

Nos termos da legislação vigente, o IRRF sobre a amortização será calculado com base na diferença positiva entre o valor da amortização recebida por cota e a **parcela proporcional do custo de aquisição**, apurada pela fórmula:

$$\text{Custo Proporcional} = \text{Custo Médio do cotista} \times (\text{Valor da Amortização} \div \text{Valor Patrimonial da Cota})$$

A lógica do cálculo será:

1. Proporção = Valor da amortização por cota / Valor patrimonial da cota
2. Custo proporcional do cotista = Custo médio x Proporção
3. Ganho de capital = Valor da amortização – Custo proporcional
4. IRRF = Ganho de capital x alíquota

Exemplo prático ilustrativo:

Cotista detém 10 cotas do fundo, adquiridas em 3 operações:

1. 5 cotas por R\$ 1.800,00

2. 3 cotas por R\$ 1.000,00
3. 2 cotas por R\$ 1.000,00

Custo Total de Aquisição: R\$ 3.800,00

Custo Médio Total do Cotista: $R\$ 3.800,00 \div 10 = R\$ 380,00$

Valor de Amortização por cota já recebido (Anexo): R\$ 30,00

Custo Médio do Cotista: $R\$ 380,00 - R\$ 30,00 = R\$ 350,00$

Informações da Amortização:

- Valor da Amortização por cota: R\$ 55,72755418
 - Histórico de Amortizações de Principal (Anexo)
- Valor Patrimonial por cota (31/03/2025): R\$ 387,093399
- Custo Médio do cotista: R\$ 350,00
- Custo Proporcional por Cota = $R\$ 350,00 \times (55,7276 \div 387,093399)$
- Ganho de Capital por Cota = $55,72755418 - 50,38743624$
- IRRF sobre o ganho de capital por Cota = $(5,34011793 \times 10) \times \text{Alíquota} (*)$
 - 20% (pessoa física residente) = R\$ 10,68
 - 15% (investidor estrangeiro) = R\$ 8,01

*15% para INR 4.373 não domiciliado em país com tributação favorecida;

*20% alíquota para pessoas físicas residentes no Brasil.

Obs: Tabela Exemplo em Excel com Fórmulas para Simulação [aqui](#).

Caso a Administradora não receba o Custo Médio até o dia 12/05/2025, o valor do custo de aquisição será considerado igual à menor cotação histórica do RBTS11 - até a Data-Com (data base do evento – 31/03/2025), ou seja, R\$ R\$331,63 (trezentos e trinta e um reais e sessenta e três centavos). Além disso, ressalta-se que a Administradora não assumirá responsabilidade, em qualquer circunstância, perante os cotistas, por ajustes posteriores e/ou restituição de valores pagos acima do previsto.

Para eventuais dúvidas, os cotistas podem entrar em contato com a Administradora por meio do e-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

RB ASSET MANAGEMENT LTDA.
Gestora

Anexo

Data Base (Direito ao Provento)	Data de Pagamento	Amortização de Principal (PU)	Amortização de Principal (R\$)
29/10/2021	16/11/2021	-	R\$ -
30/12/2021	14/01/2022	-	R\$ -
30/09/2022	17/10/2022	-	R\$ -
30/11/2022	14/12/2022	133,0435982	R\$ 7.520.289,39
29/12/2022	13/01/2023	-	R\$ -
31/01/2023	14/02/2023	7,93335533	R\$ 448.432,91
28/02/2023	14/03/2023	-	R\$ -
31/03/2023	17/04/2023	-	R\$ -
28/04/2023	15/05/2023	-	R\$ -
30/06/2023	14/07/2023	15,92215834	R\$ 900.000,00
31/07/2023	14/08/2023	24,76780186	R\$ 1.400.000,00
31/08/2023	15/09/2023	-	R\$ -
29/09/2023	13/10/2023	-	R\$ -
31/10/2023	16/11/2023	-	R\$ -
30/11/2023	14/12/2023	-	R\$ -
29/02/2024	14/03/2024	61,91950464	R\$ 3.500.000,00
31/05/2024	14/06/2024	44,2282176	R\$ 2.500.000,00
31/07/2024	14/08/2024	47,76647501	R\$ 2.700.000,00
30/08/2024	13/09/2024	111,4551084	R\$ 6.300.000,00
30/09/2024	14/10/2024	64,36090226	R\$ 3.638.000,00
29/11/2024	13/12/2024	100,8403361	R\$ 5.700.000,00
30/12/2024	15/01/2025	25,47545334	R\$ 1.440.000,00
31/01/2025	14/02/2025	28,66	R\$ 1.620.006,50
31/03/2025	30/04/2025	55,72755418	R\$ 3.150.000,00

***As informações citadas acima encontram-se disponíveis na B3 para consulta.**