

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL  
II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO -  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
(Anteriormente denominado RB Capital  
Desenvolvimento Residencial II Fundo de  
Investimento Imobiliário)  
(CNPJ: 11.945.604/0001-27)  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2025

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA  
(Anteriormente denominado RB Capital Desenvolvimento  
Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário)  
(CNPJ: 11.945.604/0001-27)  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Administradora e aos Cotistas do  
RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário)  
Rio de Janeiro – RJ

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho 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 do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, 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 intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

#### Continuidade operacional do Fundo e da companhia investida

Chamamos atenção para as Notas Explicativas nºs 1 e 5 às demonstrações financeiras, que descreve sobre o Fundo e a companhia investida RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. estarem em fase de desinvestimento. Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 27 de dezembro de 2024, foi deliberado sobre o encerramento do Fundo previsto para ocorrer em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

### 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 ações de companhia investida e recuperabilidade dos valores a receber por redução de capital

Em 30 de junho de 2025, o Fundo detém investimento na Sociedade de Propósito Específico RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. ("SPE") avaliado por equivalência patrimonial e valores a receber por redução de capital da SPE no montante total de R\$ 2.092 mil, o equivalente a 99,14% do seu Patrimônio Líquido.

Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação e a existência desse investimento e a realização dos valores a receber foram considerados os principais assuntos de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

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

- Efetuamos testes quanto à existência das ações por meio do confronto das informações constantes na posição financeira do Fundo com as informações dos documentos de aquisição e aporte de capital detidos pela companhia investida, além de efetuarmos confirmações externas dessa posição junto à essa companhia;
- Analisamos as informações da companhia investida, incluindo a validação do percentual de participação do Fundo, com base nas movimentações ocorridas no exercício e recalculamos a equivalência patrimonial;
- Avaliação da expectativa de recuperabilidade da redução de capital a receber;
- Avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas por outros auditores responsáveis pelos trabalhos da SPE no contexto das normas brasileiras de auditoria;
- Análise das variações dos saldos contábeis da última demonstração financeira auditada da SPE até a data base do Fundo; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre as ações da companhia investida incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração do investimento em ações de companhia investida, pelo método de equivalência patrimonial, e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024 apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 26 de setembro de 2024, com opinião sem modificação e com parágrafo de ênfase semelhante ao descrito no presente relatório.

### Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 o Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidade 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 Administração do Fundo;

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

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

Comunicamo-nos com 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da 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.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 SP 013846/F



Monika Marielle Du Mont Collyer  
Contadora CRC 1 RJ 091300/0-6

# RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

## Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

| Ativo                                 | Nota | 2025    |              | 2024    |              |
|---------------------------------------|------|---------|--------------|---------|--------------|
|                                       |      | Valores | % sobre o PL | Valores | % sobre o PL |
| <u>Circulante</u>                     |      |         |              |         |              |
| Caixa e equivalentes de caixa         | 4    | 451     | 21,37%       | 559     | 23,20%       |
| Disponibilidade                       |      | 38      | 1,80%        | 36      | 1,49%        |
| Conta Banco Movimento                 |      | 38      | 1,80%        | 36      | 1,49%        |
| Operações compromissadas              |      | 210     | 9,95%        | 334     | 13,86%       |
| Letras do Tesouro Nacional            |      | 210     | 9,95%        | 334     | 13,86%       |
| Cotas de fundos de investimento       |      | 203     | 9,62%        | 189     | 7,85%        |
| Cotas de fundos de renda fixa         |      | 203     | 9,62%        | 189     | 7,85%        |
| Valores a receber                     |      | 1.209   | 57,30%       | 1.209   | 50,19%       |
| Redução de capital a receber          |      | 1.192   | 56,49%       | 1.192   | 49,48%       |
| Outros valores a receber              |      | 17      | 0,81%        | 17      | 0,71%        |
| Despesas antecipadas                  |      | 3       | 0,14%        | 3       | 0,12%        |
| Taxa de fiscalização CVM a diferir    |      | 3       | 0,14%        | 3       | 0,12%        |
| <u>Não circulante</u>                 |      |         |              |         |              |
| Ações de companhias investidas        | 5    | 900     | 42,65%       | 1.093   | 45,37%       |
| Ações de companhias fechadas          |      | 900     | 42,65%       | 1.093   | 45,37%       |
| Total do ativo                        |      | 2.563   | 121,46%      | 2.864   | 118,88%      |
| Passivo                               |      |         |              |         |              |
| <u>Circulante</u>                     |      |         |              |         |              |
| Valores a pagar                       |      | 453     | 21,46%       | 455     | 18,88%       |
| Taxa de administração                 |      | 387     | 18,34%       | 382     | 15,86%       |
| Lucros a distribuir                   |      | 28      | 1,33%        | 28      | 1,16%        |
| Auditoria externa                     |      | 15      | 0,71%        | 27      | 1,12%        |
| Créditos a Identificar                |      | 13      | 0,62%        | 13      | 0,54%        |
| Taxa de controladoria                 |      | 4       | 0,19%        | 2       | 0,08%        |
| Taxa de custódia                      |      | 4       | 0,19%        | 2       | 0,08%        |
| Taxa de escrituração                  |      | 2       | 0,08%        | 1       | 0,04%        |
| Total do passivo                      |      | 453     | 21,46%       | 455     | 18,88%       |
| Patrimônio líquido                    |      | 2.110   | 100,00%      | 2.409   | 100,00%      |
| Cotas subscritas e integralizadas     |      | 1.782   | 84,45%       | 1.782   | 73,97%       |
| Lucros acumulados                     |      | 312     | 14,79%       | 611     | 25,36%       |
| Outros resultados abrangentes         |      | 16      | 0,76%        | 16      | 0,66%        |
| Total do passivo e patrimônio líquido |      | 2.563   | 121,46%      | 2.864   | 118,88%      |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

## Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                              | <u>Nota</u> | <u>2025</u>          | <u>2024</u>          |
|----------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ações de companhias investidas</b>        |             | <b>(192)</b>         | <b>(210)</b>         |
| Resultado com equivalência patrimonial       | 5           | (192)                | (210)                |
| <b>Outros ativos financeiros</b>             |             | <b>38</b>            | <b>56</b>            |
| Resultado com cotas de fundos de renda fixa  |             | 22                   | 19                   |
| Resultado com operações compromissadas       |             | 16                   | 37                   |
| <b>Despesas</b>                              | <b>10</b>   | <b>(145)</b>         | <b>(289)</b>         |
| Taxa de administração                        |             | (59)                 | (125)                |
| Taxa de escrituração                         |             | (21)                 | (12)                 |
| Taxa de custódia                             |             | (16)                 | (30)                 |
| Taxa de controladoria                        |             | (16)                 | (23)                 |
| Taxa B3/SELIC                                |             | (15)                 | (21)                 |
| Auditoria externa                            |             | (12)                 | (27)                 |
| Outras despesas operacionais                 |             | (6)                  | (51)                 |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>        |             | <b><u>(299)</u></b>  | <b><u>(443)</u></b>  |
| Quantidade de cotas                          |             | 126.523              | 126.523              |
| <b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b> |             | <b><u>(2,36)</u></b> | <b><u>(3,50)</u></b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                | <u>Nota</u> | <u>Cotas subscritas<br/>e integralizadas</u> | <u>Outros resultados<br/>abrangentes</u> | <u>Lucro/prejuízos<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>        |
|--------------------------------|-------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Em 30 de junho de 2023</b>  |             | <u><b>1.782</b></u>                          | <u><b>16</b></u>                         | <u><b>1.054</b></u>                   | <u><b>2.852</b></u> |
| Resultado líquido do exercício |             | -                                            | -                                        | (443)                                 | (443)               |
| <b>Em 30 de junho de 2024</b>  |             | <u><b>1.782</b></u>                          | <u><b>16</b></u>                         | <u><b>611</b></u>                     | <u><b>2.409</b></u> |
| Resultado líquido do exercício |             | -                                            | -                                        | (299)                                 | (299)               |
| <b>Em 30 de junho de 2025</b>  |             | <u><b>1.782</b></u>                          | <u><b>16</b></u>                         | <u><b>312</b></u>                     | <u><b>2.110</b></u> |

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

## Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                          | 2025         | 2024         |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |              |              |
| Resultado com cotas de fundos de renda fixa              | 22           | 19           |
| Resultado com operações compromissadas                   | 16           | 37           |
| Taxa de administração                                    | (54)         | (69)         |
| Auditoria externa                                        | (24)         | -            |
| Taxa de Escrituração                                     | (20)         | (11)         |
| Taxa de custódia                                         | (14)         | (28)         |
| Taxa de controladoria                                    | (14)         | (21)         |
| Taxa B3/SELIC                                            | (15)         | (8)          |
| Outras despesas operacionais                             | (5)          | (28)         |
| Despesas jurídicas                                       | -            | (36)         |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>(108)</b> | <b>(145)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(108)</b> | <b>(145)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício     | 559          | 704          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício      | 451          | 559          |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(108)</b> | <b>(145)</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada**  
CNPJ nº 11.945.604/0001-27  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

### **1 Contexto operacional**

O Fundo, denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (“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 Instrução CVM n.º 472/08, pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2010, com prazo de duração inicialmente estabelecido até 5 (cinco) anos de duração. Em 27 de dezembro de 2024, ocorreu assembleia geral extraordinária de cotistas que deliberou a postergação do prazo de duração do Fundo pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contado a partir de 31 de dezembro de 2024.

O Fundo é destinado aos investidores qualificados, pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30/21.

O objetivo do Fundo é investir nos empreendimentos imobiliários a fim de auferir ganho de capital.

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

O possui negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

A gestão da carteira do fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda (“Gestora”). E a administração do Fundo é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

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

### **Continuidade das operações**

O Fundo está em período de desinvestimento, ocorrente neste período apenas as distribuições do fluxo de caixa dos projetos investidos, já com resultados consolidados. Conforme relatório gerencial apresentado, a gestão permanece concentrando esforços para liquidação do fundo, sendo que não há unidades pendentes de comercialização. A gestora também informa a nova data prevista de encerramento do fundo – 31 de dezembro de 2025.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 27 de dezembro de 2024, foi deliberado sobre a prorrogação deste prazo para até 31 de dezembro de 2025.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## **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 são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 24 de setembro de 2025.

## **3 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, 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 reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

### **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 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “*over night*”.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

**d) 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 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.

**e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

**I. Data de reconhecimento**

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

**II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração**

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

**Ativos e passivos 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.

**f) 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.

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.

**g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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).

**h) Lucro/ (prejuízo) por cota**

O lucro/ (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro 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 30 de junho de 2025 e 2024 estão assim representados:

|                                                    | 2025       | 2024       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Bancos                                             | 38         | 36         |
| Operações compromissadas (i)                       | 210        | 334        |
| Cotas de fundos de investimento de renda fixa (ii) | 203        | 189        |
| <b>Total</b>                                       | <b>451</b> | <b>559</b> |

**(i) Operações compromissadas**

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

|                           | 2025 | 2024 |
|---------------------------|------|------|
| Valor de compra           | 210  | 334  |
| Valor de revenda          | 210  | 334  |
| Taxa da operação (% a.d.) | 0,05 | 0,04 |
| Quantidade de dias (over) | 1    | 1    |

**(ii) Cotas de fundos de investimento de renda fixa**

| Fundos de investimento   | 2025       |                |                  | 2024       |                |                  |
|--------------------------|------------|----------------|------------------|------------|----------------|------------------|
|                          | Quantidade | Valor da cota* | Valor de mercado | Quantidade | Valor da cota* | Valor de mercado |
| Bradesco FI Referenciado | 10.814     | 18,80          | 203              | 11.255     | 16,81          | 189              |
| DI Federal Extra         |            |                |                  |            |                |                  |

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(\*) Valores expressos em reais. As cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas Instituições Financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente anterior.

## 5 Ativos de natureza imobiliária

### a) Sociedade de propósito específico

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possui participação na seguinte Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) mensurada pelo método da equivalência patrimonial:

| Empresa                                        | Critério de avaliação    | 2025                |                         |                       | 2024                |                         |                       |
|------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                |                          | Quantidade de ações | Participação societária | Valor do Investimento | Quantidade de ações | Participação societária | Valor do Investimento |
| RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. | Equivalência patrimonial | 61.723.557          | 95,00%                  | 900                   | 61.723.557          | 95,00%                  | 1.093                 |

- (i) A RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (“RB Holding II”), a qual possui sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social: (i) participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários de natureza residencial (*Holding*); (ii) aquisição de bens imóveis, para exploração de empreendimentos imobiliários de natureza residencial; e (iii) administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários (incorporação e loteamento).

Os ativos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as decisões das investidas, utilizando-se, conforme apresentado no quadro abaixo, como base os balanços patrimoniais da investida, não auditados, relativo à data base de 31 de maio de 2025 e 2024.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a SPE foi avaliada pelo método da equivalência patrimonial, devido à influência significativa do Fundo sobre as suas decisões, utilizando-se como base os balanços patrimoniais das investidas, não auditados, relativo à data-base de 31 de maio de 2025 (2024: 31 de maio de 2024), gerando um resultado negativo de R\$ 192 (2024: um resultado negativo de R\$ 210) referente à equivalência patrimonial.

Adicionalmente, em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.192 a receber referente a reduções de capital realizadas pela SPE em exercícios anteriores à 30 de junho de 2020.

As últimas demonstrações financeiras emitidas pela investida RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinadas por auditores independentes que emitiram relatório em 03 de abril de 2025, sem ressalva, porém com seção específica de Incerteza relacionada a continuidade operacional:

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada**  
CNPJ nº 11.945.604/0001-27  
(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 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia está em fase de desinvestimento e ainda não há data de encerramento das atividades. As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal de suas atividades.

### **Informações da movimentação do patrimônio líquido das investidas utilizadas para fins de equivalência patrimonial:**

| Investimento                                   | PL<br>Maio/2023 | Lucro/<br>(prejuízo) | PL<br>Maio/2024 | Lucro/<br>(prejuízo) | PL<br>Maio/2025 |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. | 1.372           | (221)                | 1.151           | (203)                | 948             |

### **Movimentação dos investimentos em Sociedades de propósitos específicos (“SPEs”):**

| Investimento                                   | 2023  | Equivalência<br>Patrimonial | 2024  | Equivalência<br>Patrimonial | 2025  |
|------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-------|-----------------------------|-------|
| RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. | 1.303 | (210)                       | 1.093 | (192)                       | 1.303 |

## **6 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a) Gerenciamento**

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 risco**

#### **Risco de liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **Risco de mercado**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

### **Riscos de crédito**

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação. Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

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

## **7 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

## **8 Patrimônio líquido**

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são de uma única classe.

### **a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

#### **(i) Subscrição e integralização**

As cotas têm forma nominativa, são escriturais, mantidas pela administradora em conta de depósito em nome de seus titulares. Fazem jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições. Todas as cotas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

Observado o disposto no capítulo V do regulamento, na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em ativos imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a gestora comunicará o administradora para que este notifique os cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das cotas que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos compromissos de investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, conforme solicitado pela administradora, no prazo máximo de 10 dias contados da data de recebimento da chamada de capital, nos termos dos respectivos compromissos de investimento.

As chamadas de capital deverão corresponder a, no mínimo, 5% do capital comprometido, exceto nas hipóteses de chamadas de capital realizadas exclusivamente para fins de pagamento de despesas e encargos extraordinários do Fundo, que sejam de responsabilidade do Fundo ou dos cotistas nos termos da regulamentação, ou para complementação de chamadas de capital que não tenham sido cumpridas por cotistas inadimplentes, sempre no limite das obrigações dispostas nos compromissos de investimento e o disposto no regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve subscrição nem integralização de cotas.

**(ii) Amortização**

As cotas serão amortizadas observando-se o disposto nos capítulos V, VI, VII e XI do regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização. Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada**  
CNPJ nº 11.945.604/0001-27  
(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 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ao final do prazo das cotas da primeira emissão ou quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

**(iii) Resgate**

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das cotas da primeira emissão, nos termos da nota explicativa nº 8 (ii).

**b) Ambiente de negociação das cotas**

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

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 os investidores adquirentes de cotas são investidores qualificados.

**c) Distribuição de rendimentos**

O Fundo distribui no 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.

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.

|                                                                     | <u>2025</u>  | <u>2024</u>  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Resultado contábil do exercício</b>                              | <b>(299)</b> | <b>(443)</b> |
| (+/-) Equivalência patrimonial                                      | (192)        | (210)        |
| (+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa  | 191          | 410          |
| (+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa | -            | 88           |
| <b>Resultado conforme regime de caixa</b>                           | <b>(300)</b> | <b>(155)</b> |
| <b>Total dos rendimentos distribuídos no exercício*</b>             | -            | -            |
| <b>Percentual distribuído</b>                                       | <b>0,00%</b> | <b>0,00%</b> |

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada**  
CNPJ nº 11.945.604/0001-27  
(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 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

(\*) No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

**d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

| <b>Exercício findo em</b> | <b>Valor da cota*</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 30 de junho de 2025       | 16,67                 | (12,41%)                 |
| 30 de junho de 2024       | 19,04                 | (15,51%)                 |

(\*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**9 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestão:                | RB Capital 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. |
| Consultor Imobiliário: | RB Capital Realty Ltda.                                            |

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 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        | 2025           |                  | 2024           |                  |
|---------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                 | Valores em R\$ | % sobre PL Médio | Valores em R\$ | % sobre PL Médio |
| Taxa de administração           | 59             | 2,51%            | 125            | 4,58%            |
| Taxa de escrituração            | 21             | 0,89%            | 12             | 0,44%            |
| Custódia                        | 16             | 0,68%            | 30             | 1,10%            |
| Controladoria                   | 16             | 0,68%            | 23             | 0,84%            |
| B3/SELIC                        | 15             | 0,64%            | 21             | 0,77%            |
| Auditoria externa               | 12             | 0,51%            | 27             | 0,99%            |
| Taxa de fiscalização CVM        | 4              | 0,17%            | 3              | 0,11%            |
| Tarifas bancárias               | 1              | 0,04%            | 1              | 0,04%            |
| Correios                        | 1              | 0,04%            | 3              | 0,11%            |
| Contingências judiciais         | -              | 0,00%            | 36             | 1,32%            |
| Taxa de gestão                  | -              | 0,00%            | 6              | 0,22%            |
| Advogados                       | -              | 0,00%            | 1              | 0,04%            |
| Taxa ANBIMA                     | -              | 0,00%            | 1              | 0,04%            |
| <b>Total</b>                    | <b>145</b>     | <b>11,01%</b>    | <b>289</b>     | <b>5,83%</b>     |
| <b>Patrimônio Líquido Médio</b> |                | <b>2.348</b>     |                | <b>2.727</b>     |

### a) Remuneração do Administrador e demais prestadores de serviços

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria consultoria e escrituração, será devida a taxa de administração de 1,3% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) calculado sobre patrimônio líquido, após o encerramento do período de investimento, correspondente à somatória da remuneração da administradora, remuneração da gestora, remuneração do consultor imobiliário e remuneração do custodiante e do agente de Controladoria, conforme descrito abaixo.

A taxa de administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

#### (i) Administrador

A remuneração da administradora corresponderá ao montante de: (i) 0,09% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) sobre o patrimônio líquido do Fundo pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 11,5 mensais.

**RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada**  
CNPJ nº 11.945.604/0001-27  
(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 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

O piso mensal disposto na cláusula acima será acrescido em R\$ 2,5 por mês caso a carteira do Fundo seja composta por empreendimentos imobiliários diretamente pelo Fundo, além das participações nas sociedades investidas. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

#### **(ii) Gestor**

Pela prestação dos serviços de gestão, será devida à gestora remuneração correspondente a R\$ 60 ao ano. Foi concedido desconto de 100% sobre o valor a pagar, a partir de março de 2021, conforme solicitação da própria gestora.

#### **(iii) Custodiante**

A remuneração do custodiante corresponderá, pelos serviços de custódia o valor correspondente a (i) 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes (ii) pelos serviços de escrituração das Quotas do Fundo, o equivalente R\$ 2,5 mensais. Remuneração prevista no item (i) terá o piso de R\$ 3,75 mensais. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

#### **(iv) Controlador**

A remuneração do agente de controladoria corresponderá, a 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12, apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. Remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 3,75 mensais. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

#### **Taxa de performance**

Além da remuneração do consultor imobiliário, conforme descrito acima, será devida uma taxa de performance ao consultor Imobiliário a ser provisionada mensalmente e paga (i) após a realização da amortização integral das cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

- (i) observado o disposto no item 12.8.1. do regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o consultor imobiliário não fará jus a qualquer pagamento de taxa de performance; e
- (ii) após cumpridos os requisitos descritos no item (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de lucros, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao consultor imobiliário a título de pagamento de taxa de performance.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

Para fins do disposto no item (a) acima, quaisquer valores pagos aos cotistas a título de amortização de suas cotas e distribuição de lucros, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela variação do índice de inflação acrescido de 8% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis), desde a data do seu efetivo pagamento aos cotistas até a data de apuração da taxa de performance.

## **11 Atos societários**

Em 27 de dezembro de 2024, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi deliberado:

- (i) a prorrogação do prazo de duração do Fundo, pelo prazo adicional de até 1 (um) ano, contado a partir de 31 de dezembro de 2024;
- (ii) a alteração da situação do Fundo na CVM de “Em funcionamento normal” para “Em liquidação”, a partir de 03 de fevereiro de 2025;
- (iii) a liquidação e o encerramento do Fundo até 31 de dezembro de 2025; e
- (iv) a Administradora deverá apurar e realizar o pagamento de todas as despesas e encargos do Fundo que estejam pendentes ou provisionados até a Data de Liquidação.

## **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, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

### 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

### 14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada                                                  | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros | Tipo de transação | Montante das transações |      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|------|
|                                                                    |                            |                             |                   | 2025                    | 2024 |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de administração       | Despesa           | 59                      | 125  |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | 387                     | 382  |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Custodiante                | Taxa de custódia            | Despesa           | 16                      | 30   |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | 4                       | 2    |
| Oliveira Trust Servicer S.A.                                       | Controladoria              | Taxa de controladoria       | Despesa           | 16                      | 23   |
|                                                                    |                            |                             | Passivo           | 4                       | 2    |

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

**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 BDO RCS Auditores Independentes S/S 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**

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo era parte ré no processo nº 1006989-80.2020.8.26.0009, que tramitava perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista. O processo tratava de uma ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de antecipação de tutela. Naquela data, a probabilidade de perda era avaliada como possível, e o valor estimado para a perda era de R\$ 330, conforme estimativa dos advogados responsáveis.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o referido processo foi arquivado, não gerando mais impactos futuros para o Fundo. O valor da condenação, fixado em R\$ 31, foi integralmente depositado em juízo, resultando na extinção do processo após a satisfação da obrigação.

**17 Eventos subsequentes**

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

\* \* \*

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

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