

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

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 à Administradora do

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro 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 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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, os investimentos do Fundo são compostos por participações societárias, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. 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 um dos principais assuntos 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) revisão das informações financeiras utilizadas como base para equivalência patrimonial.

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 01 de abril de 2026.



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 Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial**Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		18.735	106,54%	21.865	81,64%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.122	17,75%	1.951	7,28%
Disponibilidade		2	0,01%	1	0,00%
Banco conta movimento		2	0,01%	1	0,00%
Operações compromissadas	4.a	3.120	17,74%	1.950	7,28%
Letras do tesouro nacional		3.120	17,74%	1.950	7,28%
Realização		15.613	88,79%	19.911	74,35%
Redução de capital a receber	5.c	12.885	73,28%	19.905	74,33%
Dividendos e bonificações a receber	5.b	2.722	15,48%	-	0,00%
Outros valores a receber		6	0,03%	6	0,02%
Despesas antecipadas		-	0,00%	3	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	3	0,01%
<u>Não Circulante</u>		1.597	9,08%	6.448	24,08%
Ações de companhias investidas	5.a	1.597	9,08%	6.448	24,08%
Ações de companhias de capital fechado		1.597	9,08%	6.448	24,08%
Total do Ativo		20.332	115,62%	28.313	105,72%
Passivo					
<u>Circulante</u>		2.749	15,64%	1.535	5,72%
Valores a pagar		2.749	15,64%	1.535	5,72%
Amortização a distribuir		2.250	12,80%	1.440	5,38%
Lucros a distribuir	8.c	432	2,46%	51	0,19%
Taxa de administração		17	0,10%	-	0,00%
Auditoria externa		50	0,28%	23	0,08%
Taxa de gestão		-	0,00%	21	0,07%
Total do Passivo		2.749	15,64%	1.535	5,72%
Patrimônio Líquido	8	17.583	99,98%	26.778	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		16.317	92,80%	23.306	87,03%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		16.443	93,52%	17.853	66,68%
Distribuição de rendimentos		(15.071)	(85,71%)	(14.275)	(53,31%)
Custos relacionados à emissão de cotas		(106)	(0,68%)	(106)	(0,40%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		20.332	115,62%	28.313	105,72%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)****CNPJ nº 29.299.737/0001-39**

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Nota	2025	2024
Ações de companhias investidas	5.d	(994)	4.307
Resultado com equivalência patrimonial		(994)	4.307
Resultado com operações compromissadas	4	215	128
Resultado com letras do tesouro nacional		273	165
Resultado com letras financeiras do tesouro		4	-
Despesas tributárias		(62)	(37)
Demais despesas	10	(631)	(834)
Taxa de gestão		(264)	(471)
Taxa de administração		(152)	(163)
Auditoria externa		(50)	(69)
Taxa de controladoria		(41)	(41)
Taxa de custódia		(41)	(41)
Taxa de escrituração		(24)	(20)
Outras despesas operacionais		(59)	(29)
Resultado líquido do exercício		(1.410)	3.601

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada**(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)****CNPJ nº 29.299.737/0001-39**

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024***(Valores expressos em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		<u>49.085</u>	<u>(106)</u>	<u>14.252</u>	<u>(14.224)</u>	<u>49.007</u>
Amortização de principal	8.a	(25.779)	-	-	-	(25.779)
Distribuição de rendimentos	8.c	-	-	-	(51)	(51)
Resultado líquido do exercício		-	-	3.601	-	3.601
Em 31 de dezembro de 2024		<u>23.306</u>	<u>(106)</u>	<u>17.853</u>	<u>(14.275)</u>	<u>26.778</u>
Amortização de principal	8.a	(6.989)	-	-	-	(6.989)
Distribuição de rendimentos	8.c	-	-	-	(796)	(796)
Resultado líquido do exercício		-	-	(1.410)	-	(1.410)
Em 31 de dezembro de 2025		<u>16.317</u>	<u>(106)</u>	<u>16.443</u>	<u>(15.071)</u>	<u>17.583</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(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 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	215	128
Taxa de gestão	(285)	(486)
Taxa de administração	(135)	(163)
Taxa de custódia	(41)	(41)
Taxa de controladoria	(41)	(41)
Taxa de escrituração	(24)	(23)
Auditoria externa	(23)	(67)
Outras despesas operacionais	(57)	(32)
Caixa líquido das atividades operacionais	(391)	(725)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução de capital	7.020	26.080
Dividendos	1.136	778
Caixa líquido das atividades de investimento	8.156	26.858
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(415)	-
Amortização de principal	(6.179)	(24.338)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(6.594)	(24.338)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.171	1.795
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.951	156
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.122	1.951
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.171	1.795

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Classe”), 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.

A Classe 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 (doze) meses, estendendo-se até 30 de junho de 2025. Em 24 de junho de 2025, no âmbito de assembleia geral ordinária, realizada por meio de consulta formal, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração da Classe por até 1 (um) ano, contados a partir de 30 de junho de 2025.

A Classe é destinada exclusivamente a investidores qualificados.

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

A gestão da carteira da classe é realizada pela RB Asset Management Ltda. (“gestora”) e a administração pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“administradora”).

As aplicações realizadas na classe 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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e Resolução CVM nº 175 e demais normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 01 de abril de 2026.

3 Descrição das políticas materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe, destacam-se:

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas 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, 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 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para serem classificados como equivalentes de caixa.

d) 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 instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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 participação societária

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 da Classe 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 da Classe. A participação da Classe no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do exercício da Classe e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos na Classe, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento na Classe.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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).

4 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 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Banco conta movimento	2	1
Operações compromissadas (a)	3.120	1.950
Total	3.122	1.951

(a) Operações compromissadas

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

	2025	2024
Valor de compra	3.120	1.950
Valor de revenda	3.121	1.951
Taxa de operação (% a.d.)	0,05	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN*	LTN*

(*) LTN – Letras do Tesouro Nacional

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 215 (2024: R\$ 128) apropriados como rendimento com operações compromissadas, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com operações compromissadas”.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Ações de companhias de capital fechado

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possui participação na seguinte sociedade investida, mensurada pelo método da equivalência patrimonial:

Empresa	Critério de avaliação	2025			2024		
		Quantidade de cotas	Participação societária	Valor do investimento	Quantidade de cotas	Participação societária	Valor do investimento
RB Asset TFO Holding Ltda. (i)	Equivalência patrimonial	900	90%	1.597	900	90%	6.448
Total				1.597			6.448

(i) A RB Asset TFO Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RB Asset TFO”), a qual possui sede na cidade de São Paulo, e tem por objeto social:

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

Os ativos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa da Classe sobre as decisões da RB Asset TFO, utilizando-se, conforme apresentado no quadro abaixo, como base os balanços patrimoniais da RB Asset TFO, relativo à data base de 31 de dezembro de 2025 e 30 de novembro de 2024.

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

Investimento	PL Dezembro/23	Redução de capital (c)	Dividendos (b)	Lucro/ (prejuízo)	PL Novembro/24	Dividendos (b)	Lucro/ (prejuízo)	PL Dezembro/25
RB Asset TFO Holding Ltda.	45.937	(42.695)	(864)	4.786	7.164	(4.286)	(1.104)	1.774

Os valores acima apresentados correspondem ao patrimônio líquido da RB Asset TFO em 31 de dezembro de 2025 e 30 de novembro de 2024, utilizados como base para o cálculo da equivalência patrimonial.

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Dividendos

Em ata de reunião do comitê de investimentos, realizada em 28 de dezembro de 2025 foi deliberado:

A distribuição de lucros acumulados da RB Asset TFO apurados conforme resultados acumulados até outubro de 2025, no valor total de R\$ 3.024, conforme balancete levantada em 31 de outubro de 2025.

Em ata de reunião do comitê de investimentos, realizada em 16 de dezembro de 2025 foi deliberado:

A distribuição de lucros acumulados apurados pela RB Asset TFO no valor total de R\$ 670, apurados nos exercícios anteriores, como dividendos às sócias de forma proporcional à participação de cada sócia no capital da sociedade.

Em ata de reunião do comitê de investimentos, realizada em 30 de junho de 2025 foi deliberado:

A distribuição de lucros acumulados apurados pela RB Asset TFO no valor total de R\$ 202 apurados nos exercícios anteriores, como dividendos às sócias de forma proporcional à participação de cada sócia no capital da sociedade.

Em ata de reunião do comitê de investimentos, realizada em 27 de maio de 2025 foi deliberado:

A distribuição de lucros acumulados apurados pela RB Asset TFO no valor total de R\$ 390 apurados nos exercícios anteriores, como dividendos às sócias de forma proporcional à participação de cada sócia no capital da sociedade.

Em ata de reunião do comitê de investimentos, realizada em 27 de dezembro de 2024, foi deliberado:

A distribuição de lucros acumulados apurados pela RB Asset TFO no valor total de R\$ 400 apurados nos exercícios anteriores, como dividendos às sócias de forma proporcional à participação de cada sócia no capital da sociedade, conforme balancete levantado em 30 de novembro de 2024.

Em ata de reunião do comitê de investimentos, realizada em 15 de maio de 2024 foi deliberado:

A distribuição de R\$ 464 da conta de lucros acumulados da RB Asset TFO, às sócias, de forma proporcional à participação respectiva no capital social, conforme balancete datado de 31 de março de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 2.722 relativo a dividendos a receber (2024: não possuía saldo a receber).

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

c) Redução de capital

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.

Em 22 de março de 2024, por meio da décima 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 artigo 1.082, inciso II da Lei 10.406/2002 (o “Código Civil”), de R\$ 42.696 representado por 42.695.619 quotas, para R\$ 27.696, representado por 27.695.619 quotas. O valor correspondente à redução do capital social da sociedade disposto acima, no montante de R\$ 15.000, foi transferido às sócias da sociedade na proporção de suas participações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 12.885 relativo a redução de capital a receber (2024: R\$ 19.905).

d) Movimentação do investimento no exercício

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o investimento foi atualizado com base na equivalência patrimonial, utilizando o balancete na data-base de 31 de dezembro de 2025 e 30 de novembro de 2024. As movimentações ocorridas nos exercícios, estão demonstradas abaixo:

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
(-) Equivalência patrimonial	(994)
(-) Dividendos declarados a receber	(2.722)
(-) Dividendos declarados recebidos	(1.136)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	1.597

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 da Classe.

b) Fatores de riscos

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, a Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Risco de mercado

A Classe 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 da Classe, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de crédito

A Classe 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 da Classe.

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar seus créditos.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao administrador e ao gestor, direta ou indiretamente, em nome da Classe 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 da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formada por cotas de uma única subclasse. 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 da Classe 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 da Classe, 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 (vigente à época).

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 da Classe ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 da Classe.

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 2025 e 2024.

(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 décimo 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 2025, a Classe reconheceu o montante de R\$ 6.989 referente a amortização de principal (2024: R\$ 25.779), conforme “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(iii) Resgate

Considerando que a Classe é constituída 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 da Classe, 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 representado pelo *ticker* “RBTS11”, 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.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	Preço de fechamento*	Data	Preço de fechamento*
31/01/2025	408,51	31/01/2024	828,99
28/02/2025	400,00	29/02/2024	869,98
31/03/2025	439,00	28/03/2024	814,99
30/04/2025	350,00	30/04/2024	833,35
30/05/2025	307,50	31/05/2024	834,85
30/06/2025	380,00	28/06/2024	810,00
31/07/2025	403,00	31/07/2024	739,99
29/08/2025	350,00	30/08/2024	777,77
30/09/2025	404,98	30/09/2024	602,00
31/10/2025	350,01	31/10/2024	599,86
28/11/2025	370,00	29/11/2024	636,00
30/12/2025	399,99	31/12/2024	642,75

(*) Valores expressos em reais.

c) Distribuição de rendimentos

A classe 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 pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Resultado líquido contábil	(1.410)	3.601
(+/-) Ajuste por equivalência patrimonial	994	(4.307)
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(1.491)	848
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	2.671	(90)
Lucro conforme regime de caixa	764	52
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	796	51
Rendimentos pagos do exercício atual	364	-
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	51	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	432	51
Percentual distribuído	104,33%	98,08%

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo pagou 104,33% de rendimentos pois existiam rendimentos residuais de exercícios anteriores.
Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
- (ii) A parcela de R\$ 51 liquidada dentro do exercício de 2025, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (iii) A parcela de R\$ 432 é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a ser liquidado ao longo do exercício de 2026.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício	Valor da cota*	Rentabilidade** (%)
Findo em 31 de dezembro de 2025	311,06	(5,27%)
Findo em 31 de dezembro de 2024	474,03	(45,25%)

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando possíveis efeitos das amortizações e distribuições de rendimentos.

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 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.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

10 Encargos da Classe

Os encargos e despesas debitados a Classe 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 gestão	264	1,20%	471	1,19%
Taxa de administração	152	0,69%	163	0,41%
Auditoria externa	50	0,23%	69	0,17%
Taxa de controladoria	41	0,19%	41	0,10%
Taxa de custódia	41	0,19%	41	0,10%
Taxa de escrituração	24	0,11%	20	0,05%
Advogados	23	0,10%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	17	0,08%	6	0,02%
Consultoria	9	0,04%	8	0,02%
Taxa B3/SELIC	6	0,03%	14	0,04%
Taxa ANBIMA	1	0,00%	1	0,00%
Outras despesas operacionais	2	0,01%	-	0,00%
Correios	1	0,00%	-	0,00%
Total	631	2,87%	834	2,10%
Patrimônio Líquido Médio	21.935		39.553	

a) Remuneração pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria

(i) Administradora

A remuneração da administradora, em virtude da prestação dos serviços de administração da Classe corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão da Classe não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% ao ano, incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão da Classe 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 da Classe e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão da Classe; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O valor mínimo da remuneração da administradora em virtude da prestação dos serviços de administração da Classe 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 da Classe, corresponderá ao montante equivalente a 1,20% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão da Classe não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão da Classe 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 da Classe e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão da Classe; 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 da Classe, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma: (i) (ii) 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; após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pela Classe 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 da Classe e que tenham sido adquiridos pela Classe por indicação do gestor, caso os ativos alvo que tenham sido adquiridos pela Classe por indicação do gestor representem, por exemplo, 80% do patrimônio líquido no momento da amortização de cotas e/ou liquidação da Classe, 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 – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iv) Custodiante

A remuneração do custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos da Classe corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,035% (ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão da Classe não componham índice de mercado; ou (ii) 0,035% ao ano, incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão da Classe 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 da Classe e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão da Classe; 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 pela Classe.

(v) Controlador

A remuneração do agente de controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos ativos da Classe corresponderá ao montante equivalente a 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão da Classe não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão da Classe 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 da Classe e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão da Classe; 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 26 de junho de 2025, por meio de instrumento particular de alteração do regulamento:

Foi aprovado a nova versão do regulamento de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como promover a uniformização do inteiro teor do regulamento ao novo padrão da administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

- a) Incluir nova estrutura de classe de cotas do Fundo, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela resolução CVM 175;
- b) Alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas;

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- c) Alterar a denominação social do Fundo para RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada;

Em 24 de junho de 2025, por meio da ata da assembleia geral extraordinária:

A administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal aos cotistas para deliberar sobre a aprovação da prorrogação do prazo de duração do Fundo por até 1 (um) ano, contados a partir de 30 de junho de 2025. Após análises das respostas dos cotistas do Fundo à consulta formal, a referida prorrogação de duração do Fundo foi aprovada.

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 reflita o Suplemento I da Instrução CVM nº 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução CVM nº 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução CVM nº 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.

13 Informações tributárias

A classe, 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.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 da classe.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador/Custodiante	Taxa de administração e custódia
Oliveira Trust Servicer S.A.	Escriturador/Controlador	Taxa de escrituração e controladoria
RB Asset Management Ltda.	Gestor	Taxa de gestão

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução 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 não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

17 Eventos subsequentes

Em Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas, realizada em 03 de abril de 2026, foi deliberada a alteração da denominação do fundo para RB TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada, bem como a eleição dos membros do Comitê de Investimentos, com a designação de representantes indicados pela gestora e por cotista relevante.

* * *

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

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