

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

Demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes**

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, 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 naquela 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 **RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Distribuição de rendimentos superior ao lucro contábil no exercício

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 9, referente ao valor distribuído pelo Fundo no montante de R\$ 84.793 mil, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, no montante de R\$ 59.606 mil. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em ações de companhias fechadas (SPE)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, em 30 de junho de 2025, o Fundo detém em sua carteira investimentos em ações de companhias fechadas, no montante de R\$ 244.150 mil, equivalente a 108,02% do total do seu patrimônio líquido. Devido a representatividade dos saldos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos como principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

- Análise do custo de aquisição dos investimentos;
- Realização de procedimentos de revisão dos saldos contábeis materiais das companhias investidas;
- Análise dos laudos de avaliação das companhias, utilizados para fins de identificação de indícios de ajuste ao valor recuperável “*impairment*” dos investimentos;
- Análise da participação do Fundo nas companhias investidas;
- Análise e recálculo da equivalência patrimonial mediante percentual de investimento do Fundo nas companhias investidas;
- Análise dos resultados obtidos na realização de investimento no exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para registro dos investimentos em ações em companhias fechadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento 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 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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 obtivemos 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

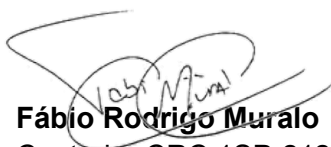
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 os responsáveis pela governança 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 pela governança, 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, determinamos 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, 29 de setembro de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ 34.736.474/0001-18)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		570	0,25%	33.862	14,34%
Disponibilidades	5	-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 17	570	0,25%	33.861	14,34%
Custos de projetos imobiliários		169	0,08%	169	0,07%
Custos de projetos imobiliários		169	0,08%	169	0,07%
Valores a receber		-	0,00%	3.789	1,61%
Valores a receber por venda - ações de companhias fechadas	6	-	0,00%	3.789	1,61%
Despesas antecipadas		20	0,01%	28	0,01%
Demais despesas		20	0,01%	28	0,01%
		759	0,34%	37.848	16,03%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6 e 17	244.150	108,02%	282.103	119,50%
		244.150	108,02%	282.103	119,50%
Total do ativo		244.909	108,36%	319.951	135,53%
Passivo	Nota explicativas	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7 e 16	298	0,13%	130	0,06%
Auditoria e custódia		50	0,02%	90	0,04%
Consultoria e assessoria		14	0,01%	5	0,00%
Capital a integralizar - ações de companhias fechadas	6	18.525	8,20%	21.164	8,97%
Adiantamentos recebidos por vendas - ações de companhias fechadas	6	-	0,00%	62.491	26,47%
Total do passivo		18.887	8,36%	83.880	35,53%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas		275.319	121,81%	260.181	110,21%
Amortização de cotas		(45.877)	(20,30%)	(45.877)	(19,43%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(87.049)	(38,51%)	(2.256)	(0,96%)
Lucro (prejuízo) acumulado		83.629	37,00%	24.023	10,18%
Total do patrimônio líquido	10	226.022	100,00%	236.071	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		244.909	108,36%	319.951	135,53%

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

RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ (34.736.474/0001-18))

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota explicativas	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado com equivalência patrimonial	6	(8.831)	5.430
Ajuste de valor recuperável de ativos imobiliários	6	2.851	4.912
Lucro na venda de ações de companhias fechadas	6	88.900	10.872
Estorno de equivalência patrimonial na venda de ações de companhias fechadas	6	(20.855)	(13.397)
Atualização monetária sobre a venda de ações de companhias fechadas		-	630
Resultado líquido de atividades imobiliárias		62.065	8.447
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)			
Lucro em transações com certificado de depósito bancário (CDB)			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	1.869	1.072
Receitas com operações compromissadas		345	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(500)	(249)
		1.714	823
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 16	(3.690)	(4.210)
Despesa de consultoria	12	(251)	(221)
Despesas de auditoria e custódia	12	13	(45)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	12	(215)	(172)
		(4.173)	(4.678)
Lucro (prejuízo) do exercício		59.606	4.592
Quantidades de cotas em circulação		2.753.178	2.601.800
Resultado por cota - R\$		21,65	1,76
Valor patrimonial da cota - R\$		82,094881	90,733416

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

RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

(CNPJ (34.736.474/0001-18))

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

(CNPJ 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	Nota explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Em 30 de junho de 2023		247.584	-	-	19.431	267.015
Cotas de investimentos integralizadas	10	12.597	-	-	-	12.597
Amortização de cotas	10	-	(45.877)	-	-	(45.877)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(2.256)	-	(2.256)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	4.592	4.592
Em 30 de junho de 2024	10	260.181	(45.877)	(2.256)	24.023	236.071
Cotas de investimentos integralizadas	10	15.138	-	-	-	15.138
Amortização de cotas	10	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(84.793)	-	(84.793)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	59.606	59.606
Em 30 de junho de 2025	10	275.319	(45.877)	(87.049)	83.629	226.022

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

RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
(CNPJ 34.736.474/0001-18)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado em cotas de fundos	1.869	1.072
Pagamento de despesas de consultoria	(243)	(231)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(3.523)	(2.588)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(179)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(27)	-
Pagamento de advogados	(15)	-
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(4)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(31)	(30)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(422)	(249)
Pagamento de outras despesas operacionais	(7)	(36)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.582)	(2.066)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicação e resgate de operações compromissadas	267	-
Custos de projetos imobiliários	-	(1.833)
Aplicações em companhias fechadas	(43.769)	(24.374)
Adiantamentos recebidos na venda de ações de companhias fechadas	-	62.491
Recebimentos por venda de ações de companhias fechadas	82.447	34.210
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	38.945	70.494
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas de investimentos integralizadas	15.138	12.597
Amortização de cotas	-	(45.877)
Rendimentos pagos	(84.793)	(2.256)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(69.655)	(35.536)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(33.292)	32.892
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	33.862	970
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	570	33.862
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(33.292)	32.892

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

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O **RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”)**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com início de atividades em 25 de setembro de 2019 e com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis até 2 (dois) anos a exclusivo critério do gestor e da Administradora, que será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o término do 2º (segundo) ano do prazo de duração do Fundo e os demais anos do prazo de duração do Fundo serão o período de desinvestimento, sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pelo Fundo e já comunicadas aos cotistas, regido pelo seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo possui uma Classe de cotas única (**“Classe”**), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida na Cláusula 2.2. do regulamento, e demais, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos ativos alvo; e (ii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos alvo do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento, bem como pela regulamentação aplicável.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

Observado o previsto no suplemento da 1ª emissão, o Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

O Fundo não é listado na B³ S.A – Brasil, Bolsa, Balcão.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 175/22, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais práticas contábeis materiais e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações contábeis representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Valore a receber: Referem-se aos valores a receber pela venda a prazo de imóveis.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

3.4. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5. Caixa e equivalente de caixa

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

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

-
- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das ações de companhias fechadas: O valor justo é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas ações de companhias fechadas estão descritas na nota explicativa nº 6.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o resultado do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.8. Ações de companhia fechada

A mensuração do valor das ações de companhias investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada através dos critérios abaixo:

- i) Companhias investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- ii) Companhias investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: pelo método de equivalência patrimonial; e
- iii) Companhias investidas com projetos concluídos: pelo método de equivalência patrimonial. ações com cotações de mercado – São registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, as ações de companhias fechadas investidas foram avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, e ajustado ao seu valor de recuperabilidade, conforme análise de impairment.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

4. Riscos associados ao Fundo

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições contábeis dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras.

Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações contábeis de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por depósitos à vista em contas correntes no Banco Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

30 de junho de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Simples DI LP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	570	0,25%
		570	0,25%

30 de junho de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Conta corrente	BRL DTVM S.A.	1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples DI LP FIC FI (a)	Itaú Unibanco	33.861	14,34%
		33.862	14,34%

- a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de outubro de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.869 (R\$ 1.072 em 30 de junho de 2024).

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

6. Ações de companhias fechadas

6.1 Quadro das principais movimentações em ações de companhias fechadas

No exercício social findo em 30 de junho de 2025, as movimentações realizadas pelo Fundo foram:

Denominação social	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor em 30/06/2024	Aquisições / aportes	Baixas/ ajustes	Ajuste de recuperabilidade	Estorno MEP venda	Resultado por equivalência	Valor em 30/06/2025
JF430 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	53.600.000	100,00%	35.510	14.600	-	2.851	-	(501)	52.460
Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda.	72.100.000	35,00%	72.034	-	-	-	-	41	72.075
Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80.399.999	99,99%	64.861	15.000	-	-	-	(8.035)	71.826
Milos Participações Ltda.	36.500.000	100,00%	35.663	15.959	(3.497)	-	-	(336)	47.789
Malta Participações Ltda.	-	0,00%	73.104	-	(52.249)	-	(20.855)	-	-
Tasos Participações Ltda.	-	0,00%	931	-	(931)	-	-	-	-
			282.103	45.559	(56.677)	2.851	(20.855)	(8.831)	244.150

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

No exercício social findo em 30 de junho de 2024, as movimentações realizadas pelo Fundo foram:

Denominação social	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor em 30/06/2023	Aquisições / aportes	Alienações /baixas	Ajuste de recuperabilidade	Estorno MEP venda	Resultado por equivalência	Valor em 30/06/2024
SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	100,00%	45.338	-	(31.941)	-	(13.397)	-	-
JF430 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39.000.100	100,00%	30.766	-	-	4.912	-	(168)	35.510
Teçainda Empreendimento Imobiliário Ltda.	72.100.000	35,00%	72.013	-	-	-	-	21	72.034
Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65.400.140	99,99%	51.986	13.000	-	-	-	(125)	64.861
Milos Participações Ltda.	20.540.586	100,00%	41.193	-	-	-	-	(5.530)	35.663
Malta Participações Ltda.	52.248.465	100,00%	62.803	-	(4.429)	-	-	14.730	73.104
Tasos Participações Ltda.	4.429.179	100,00%	-	4.429	-	-	-	(3.498)	931
			304.099	17.429	(36.370)	4.912	(13.397)	5.430	282.103

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

6.2 Contexto operacional, estrutura societária e avaliação contábil dos investimentos

SW33 Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

A Sociedade tem como objeto social o (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Sociedade tem sua sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 – 12º andar no bairro Vila Nova Conceição - município e estado de São Paulo.

A Sociedade possui um prédio comercial a construir com 5.812,60 m² de área locável, com previsão de início de obra no terceiro trimestre de 2022. A Sociedade é detentora do terreno localizado na Av. Rebouças, 2790/2818, Pinheiros, São Paulo, SP, com 876 m² de área de terreno.

Atos societários

Conforme instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do contrato social, celebrado em 22 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu por R\$ 15.020 (quinze milhões e vinte mil reais), com a emissão de 15.019.950 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 31 de maio de 2021, foi realizada a 2ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 17.481 (dezessete milhões e quatrocentos e oitenta e um mil reais), com a emissão de 17.481.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2023.

Em 16 de outubro de 2023, o Fundo cedeu e transferiu a 3Z Reality Desenvolvimento Imobiliário S.A., a título de venda e compra da SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., 32.500.950 (trinta e dois milhões, quinhentas mil e novecentas e cinquenta) cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. O valor da venda foi de R\$ 37.370.

No exercício social findo em 30 de junho de 2024, o Fundo realizou a baixa integral das ações que detinha da investida, conforme apresentado no quadro acima.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2024 o valor negativo de R\$ 13.397 refere-se ao estorno do resultado por equivalência patrimonial na venda da SPE SW33.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Venda de participação em ações de companhias fechadas

Em 19 de outubro de 2023, o Fundo celebrou, através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas Sociais, a venda de 32.500.950,00 (trinta e dois milhões, quinhentos mil e novecentos e cinquenta) cotas sociais da SPE SW33, que representam 100% de sua participação na mesma, pelo valor de R\$ 37.670, a serem recebidos em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas a serem corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA, sendo a primeira no valor de R\$ 3.270 recebida na data do contrato e as demais iguais no valor de R\$ 3.789, sendo a última a ser recebida em 15 de julho de 2024. O Fundo reconheceu nas demonstrações do resultado do exercício o montante de R\$ 10.872 referente ao lucro auferido nesta operação.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo reconheceu resultado com correção monetária de R\$ 371 e recebeu o montante de R\$ 4.160, referente a venda realizada.

JF430 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

A Sociedade tem como objeto social o (i) holdings de instituições não-financeiras, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios. A Sociedade tem sua sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 - no bairro Vila Nova Conceição - município e estado de São Paulo.

A Sociedade possui um prédio comercial em fase final de desenvolvimento com 4.201,60 m² de área locável. A Sociedade é detentora do terreno localizado na Rua Joaquim Floriano, 430, Itaim Bibi, São Paulo, SP, com 1.015 m² de área de terreno.

Atos societários

Conforme instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do contrato social, celebrado em 11 de setembro de 2020, o fundo adquiriu por R\$ 17.000 (dezessete milhões de reais), com a emissão de 17.000.100 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 19 de novembro de 2020, foi realizada a 2ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), com a emissão de 2.000.100 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2021.

Em 30 de março de 2021, foi realizada a 3ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 20.000 (vinte milhões de reais), com a emissão de 20.000.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2021.

Em 29 de julho de 2024, foi realizada a 4ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 14.600 com a emissão de 14.599.900 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, totalmente integralizadas.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Em 11 de março de 2025, foi realizada a 5ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado a alteração da administração e da forma de representação da sociedade e a consolidação do contrato social.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da JF430 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	30/06/2025	30/06/2024
Ativo circulante	66.720	38.046
Passivo circulante	(719)	(338)
Passivo não circulante	(13.638)	-
Patrimônio líquido	52.363	37.708

O capital social subscrito na JF430 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. em 30 de junho de 2025 é de R\$ 53.600 (R\$ 39.000 em 31 de junho de 2024), dividido em 53.600.000 ações (39.000.100 em 30 de junho de 2024) com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 100,00% de participação, restando a integralizar R\$ 97 (653 em 30 de junho de 2024).

O Fundo realiza anualmente laudo de avaliação (teste de impairment) com objetivo de analisar a recuperabilidade dos investimentos, em conformidade com as normas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário. Em consonância com tal prática, foi realizada a mensuração do valor recuperado líquido dos imóveis da SPE através de laudo de avaliação preparado pela Binswanger Brazil, datado em maio de 2025 e aprovado pela Administradora em junho de 2025. O imóvel em questão trata-se de empreendimento comercial denominado “IPO Corporate Boutique” em fase final de desenvolvimento, situado na Rua Joaquim Floriano, nº 430, Itaim Bibi - São Paulo/SP. Em 30 de junho de 2025 havia perda por impairment acumulada em R\$ 2.851 (Em 30 de junho de 2024 havia perda por impairment acumulada em R\$ 4.912).

Em 30 de junho de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado, além do mencionado acima, pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 52.460 (R\$ 35.510 em 30 de junho de 2024), líquido do montante de R\$ 97 a ser integralizado (R\$ 653 em 30 de junho de 2024), totalizando investimento líquido no montante de R\$ 52.363 (R\$ 34.857 em 30 de junho de 2024).

Teçaindá Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.

A Sociedade tem como objeto social o (i) holdings de instituições não-financeiras, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios. A Sociedade tem sua sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 – 12º andar no bairro Vila Nova Conceição - município e estado de São Paulo.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

A Sociedade possui um prédio comercial em fase de desenvolvimento com 23.799,20 m² de área locável. A Sociedade é detentora do terreno localizado Rua Teçaindá, 63, Pinheiros - São Paulo, SP, com 3.842 m² de área de terreno.

Atos societários

Conforme instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do contrato social, celebrado em 30 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu por R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais), com a emissão de 40.000.100 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 16 de abril de 2021, foi realizada a 2ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 37.350 (trinta e sete milhões e trezentos e cinquenta mil reais), com a emissão de 37.349.900 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2021.

Conforme instrumento particular de contrato de compra e venda de cotas, celebrado em 5 de maio de 2021, o Fundo vende e transfere ao Fundo de Investimento Imobiliário – FII Golden Logística 50.277.500 cotas de emissão da Sociedade, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), estando integralizados R\$ 32.705 (trinta e dois milhões, setecentos e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais) e R\$ 17.572 (dezessete milhões, quinhentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e sete reais, oitenta e oito centavos) pendentes de integralização, totalizando o montante de R\$ 50.277, representativas de 65% do capital social da Sociedade.

Em 10 de junho de 2021 foi realizada a 3ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 128.650 (cento e vinte e oito milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), no qual o Fundo subscreve 45.027.500 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas.

Em 11 de março de 2025 foi realizada a 4ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado a alteração da administração e da forma de representação da sociedade e a consolidação do contrato social.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Teçaindá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	30/06/2025	30/06/2024
Ativo circulante	171.819	149.820
Passivo circulante	(42)	(123)
Patrimônio líquido	171.777	149.697

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

O capital social subscrito na Teçaindá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em 30 de junho de 2025 é de R\$ 206.000 (R\$ 206.000 em 30 de junho de 2024), dividido em 206.000.000 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 35,00% de participação, restando a integralizar R\$ 34.152 (R\$ 56.115 em 30 de junho de 2024).

O Fundo realiza anualmente laudo de avaliação (teste de impairment) com objetivo de analisar a recuperabilidade dos investimentos, em conformidade com as normas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário. Em consonância com tal prática, foi realizada a mensuração do valor recuperado líquido dos imóveis da SPE através de laudo de avaliação preparado pela Newmark, datado em maio de 2025 e aprovado pela Administradora em junho de 2025. O imóvel em questão trata-se de empreendimento comercial denominado “Pátio São Paulo” em fase de desenvolvimento, situado na Avenida Rebouças, nº 2410, Pinheiros - São Paulo/SP. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não foi detectada situação de impairment.

Em 30 de junho de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado, além do mencionado acima, pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 72.075 (R\$ 72.034 em 30 de junho de 2024), líquido do montante de R\$ 11.953 a ser integralizado (R\$ 19.640 em 30 de junho de 2024), totalizando investimento líquido no montante de R\$ 60.122 (R\$ 52.394 em 30 de junho de 2024).

Fioretto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A Sociedade tem prazo de duração indeterminado e como objeto social o (i) a compra, venda, administração e a locação de imóveis próprios, não abrangida a atividade de intermediação imobiliária; (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a execução e/ou contratação da execução de serviços ordinários, extraordinários e complementares relacionados a seu objeto, nos termos da Lei no. 4591/64, conforme alterada; (iii) participação, como quotista ou acionista em outras sociedades, sejam estas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.

A Sociedade tem sua sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015 - conjunto 132 no bairro Jardim Paulistano - município de São Paulo - Estado de São Paulo. A Sociedade possui um prédio comercial com 6.767 m² de área locável. A sociedade é detentora do terreno localizado na Rua Henrique Monteiro, esquina com a Rua Maria Carolina, Pinheiros, São Paulo, SP, com 1.110.29 m² de área de terreno.

Conforme averbação na matrícula 157.715, em 4 de fevereiro de 2022, foi doada ao Município de São Paulo, parte do imóvel com área de 107,13 m², permanecendo o remanescente do imóvel com a área de 1.003,16m², foi matriculado sob o nº 162.055.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Atos societários

Conforme instrumento particular de compra e venda de cotas, celebrado em 26 de setembro de 2019. O Fundo adquiriu 80.067 cotas da Investida, tendo pago o valor de R\$ 80.

Em 26 de setembro de 2019, foi realizada a 1ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital em R\$ 15.000 (quinze milhões de reais), com a emissão de 15.000.000 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.

Em 13 de fevereiro de 2020, foi realizada a 2ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital social em R\$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais), com a emissão de 22.000.000 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até trinta meses.

Em 31 de maio de 2021, foi realizada a 3ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital social em R\$ 15.320 (quinze milhões trezentos e vinte mil), com a emissão de 15.320.073 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 30 de junho de 2023.

Em 19 de julho de 2024, foi realizada a 4ª alteração do contrato social da Fioretto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qual os sócios deliberaram o aumento de capital social em R\$ 15.000, com a emissão de 14.999.859 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 12 meses contados da data da ata, sendo que tais cotas serão integralizados pelo Fundo

Em 29 de julho de 2024, foi realizada a 6ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento do capital social no valor de R\$ 15.000 com a emissão de 14.599.859 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, totalmente integralizadas.

Em 11 de março de 2025, foi realizada a 7ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado a alteração da administração e da forma de representação da sociedade e a consolidação do contrato social.

Em 03 de julho de 2025, foi realizada a 8ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital social em R\$ 13.000, com a emissão de 13.000.000 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em 12 meses a contar a data de assinatura da alteração.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Fioretto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	30/06/2025	30/06/2024
Ativo	107.420	98.779
Passivo	(36.716)	(34.789)
Patrimônio líquido	70.704	63.990

O capital social subscrito na Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 30 de junho de 2025, é de R\$ 80.399 (R\$ 65.400 em 30 de junho de 2024), dividido em 80.399.999 (65.400.140 em 30 de junho de 2024) ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 99,99% de participação, restando a integralizar R\$ 1.122 (R\$ 871 em 30 de junho de 2024).

O Fundo realiza anualmente laudo de avaliação (teste de impairment) com objetivo de analisar a recuperabilidade dos investimentos, em conformidade com as normas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário. Em consonância com tal prática, foi realizada a mensuração do valor recuperado líquido dos imóveis da SPE através de laudo de avaliação preparado pela Binswanger Brazil, datado em maio de 2025 e aprovado pela Administradora em junho de 2025. O imóvel em questão trata-se de empreendimento comercial denominado “J.M.A. Corporate Boutique” concluído, situado na Rua Joaquim Floriano, nº 430, Itaim Bibi - São Paulo/SP. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

Sobre o empreendimento “J.M.A. Corporate Boutique”, ressaltamos que a manutenção da mensuração a custo está alinhada à estratégia e objeto da SPE, que tem como objetivo principal a venda dos imóveis. Eventuais movimentações operacionais de renda observadas no período não alteram essa diretriz, sendo consideradas pontuais e oportunas dentro do contexto de valorização e atratividade dos ativos. Adicionalmente, dada a ocasionalidade do usufruto dos ativos imobiliários para renda e elevada vacância, os estudos realizados de fluxo de caixa e de viabilidade econômica não indicam elementos concretos e suficientes para sustentar uma mensuração a valor justo, dado o grau de incerteza envolvido e a ausência de evidências que justifiquem uma mudança de critério contábil, mantivemos a marcação dos imóveis pelo seu custo histórico (após avaliação de recuperabilidade).

Em 30 de junho de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado, além do mencionado acima, pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 71.826 (R\$ 64.861 em 30 de junho de 2024), restando o montante de R\$ 1.122 a ser integralizado (R\$ 871 em 30 de junho de 2024), totalizando investimento líquido no montante de R\$ 70.704 (R\$ 63.990 em 30 de junho de 2024).

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Milos Participações Ltda.

A Sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação do único sócio. A companhia iniciou suas atividades em 13 de março de 2023. A sociedade é de propósito específico, tendo como objeto social a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, sempre em sociedade com o propósito de realizar empreendimentos imobiliários, sendo certo que o prazo de duração é indeterminado.

A Sociedade é detentora de 21.226.480 (vinte e um milhões, duzentas e vinte e seis mil, quatrocentas e oitenta) quotas da Espaço Brigadeiro Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 39.456.665/0001-40, mediante a subscrição da totalidade de suas quotas, por meio da 2ª (segunda) alteração e consolidação do contrato social desta última, realizada em 1 de junho de 2023 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) em 20 de junho de 2023 sob o nº 248.613/23-6 e, posteriormente, rerratificada em 13 de setembro de 2023, tendo sido o ato societário de rerratificação devidamente registrado na JUCESP e, 21 de setembro de 2023 sob o nº 343.977/23-0.

Atos societários

Conforme a 1ª (primeira) alteração e consolidação do contrato social, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de junho de 2023, o RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu 56.677.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) quotas, por meio (i) da cessão e transferência de 1.000 (mil) quotas de titularidade dos antigos sócios, na proporção detida por cada qual no capital social da sociedade; e (ii) da emissão de 56.676.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e seis mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas quotas mediante o aumento do capital social totalizando o montante de R\$ 56.676.644,00 (cinquenta e seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais).

Em agosto de 2024 a Tasos Participações Ltda. cedeu 100% da sua participação na M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SE Ltda para a Milos Participações Ltda., o investimento que se encontrava marcado a R\$ 931, sendo tal valor composto pelo custo aportado de R\$ 4.429 e o prejuízo acumulado de R\$ 3.498, tais montantes foram incorporados na Milos Participações Ltda. respectivamente junto a capital a integralizar e resultados acumulados.

Em 11 de março de 2025, foi realizada a 3ª alteração do contrato social, na qual os sócios deliberaram o aumento do capital social no valor de R\$ 15.959,00, com a emissão de 15.959.000 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Milos Participações Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2025 e de 2024:

	30/06/2025	30/06/2024
Ativo circulante	42.440	35.690
Passivo circulante	(4)	(27)
Patrimônio líquido	42.436	35.663

O capital social subscrito na Milos Participações Ltda. em 30 de junho de 2025, é de R\$ 36.500 (R\$ 20.540 em 30 de junho de 2024), dividido em 36.500.000 (20.540.586 em 30 de junho de 2024) ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 100,00% de participação, restando a integralizar R\$ 5.352 (zero em 30 de junho de 2024).

O Fundo realiza anualmente laudo de avaliação (teste de impairment) com objetivo de analisar a recuperabilidade dos investimentos, em conformidade com as normas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário. Em consonância com tal prática, foi realizada a mensuração do valor recuperado líquido dos imóveis das SPE's investidas (Espaço Brigadeiro Empreendimentos SPE Ltda e M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda) através de laudos de avaliação preparados pela Binswanger Brazil, datados em maio de 2025 e aprovados pela Administradora em junho de 2025. Os imóveis em questão tratam-se de empreendimentos comerciais, sendo estes "LAC Corporate Boutique" em fase final de desenvolvimento, situado na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 4957, Jardim Paulista - São Paulo/SP e "P.V.N. Corporate Boutique" concluído, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 264, Pinheiros - São Paulo/SP. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não foi detectada situação de impairment.

Sobre o empreendimento "P.V.N. Corporate Boutique", ressaltamos que a manutenção da mensuração a custo está alinhada à estratégia e objeto da SPE, que tem como objetivo principal a venda dos imóveis. Eventuais movimentações operacionais de renda observadas no período não alteram essa diretriz, sendo consideradas pontuais e oportunas dentro do contexto de valorização e atratividade dos ativos. Adicionalmente, dada a ocasionalidade do usufruto dos ativos imobiliários para renda e elevada vacância, os estudos realizados de fluxo de caixa e de viabilidade econômica não indicam elementos concretos e suficientes para sustentar uma mensuração a valor justo, dado o grau de incerteza envolvido e a ausência de evidências que justifiquem uma mudança de critério contábil, mantivemos a marcação dos imóveis pelo seu custo histórico (após avaliação de recuperabilidade).

Em 30 de junho de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado, além do mencionado acima, pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 47.788 (R\$ 35.664 em 30 de junho de 2024), restando o montante de R\$ 5.352 a ser integralizado (R\$ 0 em 30 de junho de 2024), totalizando investimento líquido no montante de R\$ 42.436 (R\$ 35.663 em 30 de junho de 2024).

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Malta Participações Ltda.

A Sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação do único sócio.

A Sociedade é de propósito específico, tendo como objeto social a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, sempre em sociedade com o propósito de realizar empreendimentos imobiliários, sendo certo que o prazo de duração é indeterminado.

A Sociedade é detentora de 65.999.999 (sessenta e cinco milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas da M.A.R. Fatima Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 33.981.901/0001-60, mediante a subscrição da totalidade de suas quotas, por meio da 5ª (quinta) alteração e consolidação do contrato social desta última, realizada em 1 de junho de 2023 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 20 de junho de 2023 sob o nº 248.396/23-7.

Em setembro de 2024 o Fundo concluiu a venda integral da participação na Malta Participações Ltda.

Atos societários

Conforme a 1ª (primeira) alteração e consolidação do contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de junho de 2023, o RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu 56.677.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) quotas, por meio (i) da cessão e transferência de 1.000 (mil) quotas de titularidade dos antigos sócios, na proporção detida por cada qual no capital social da sociedade; e (ii) da emissão de 56.676.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e seis mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas quotas mediante o aumento do capital social totalizando o montante de R\$ 56.676.644,00 (cinquenta e seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais).

Em 19 de junho de 2024 por meio da 3ª alteração e consolidação do contrato social, o Fundo cedeu e transferiu a totalidade da participação equivalente a 52.248.465 cotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) de forma onerosa, e o posterior aumento do capital social pelo novo sócio em R\$ 3.915 mediante a emissão de 3.915.000 cotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial

Em 30 de junho de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por equivalência patrimonial no montante de R\$ 73.104 (R\$ 0 em 30 de junho de 2025).

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Malta Participações Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2024:

	30/06/2024
Ativo circulante	5
Ativo permanente	73.866
Passivo circulante	(767)
Patrimônio líquido	73.104

Em 30 de junho de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado, pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 73.104.

Venda de participação em ações de companhias fechadas

Em 22 de abril de 2024, o Fundo celebrou, através do Instrumento Particular De Compra e Venda De Quotas, a venda de 52.248.465 (cinquenta e dois milhões, duzentos e quarenta e oito mil quatrocentos e sessenta e cinco) cotas sociais da SPE Malta, que representam 100% de sua participação na entidade. O valor da transação foi de R\$ 178.545, sendo pago em 2 parcelas, a primeira, no valor de R\$ 62.491, pago em moeda corrente nacional, e a segunda parcela, equivalente a 65%, devidamente corrigido pelo IPCA/IBGE, deverá ser paga, pelo comprador ao Fundo, na data do terceiro fechamento, ficando desde já acordado entre as partes, sem quaisquer reservas ou oposições que, deste valor o comprador fará o encontro de contas para que seja refletido o desconto em razão dos custos assumidos pelo comprador relativos: (a) CCB Ita; (b) a conclusão da obra do empreendimento, tendo em vista que o comprador assumiu a responsabilidade pelo pagamento de tais custos uma vez que assumiu o controle societário da SPE M.A.R. Fátima; e (c) à elaboração e emissão do laudo de avaliação da sociedade para fins de garantias. As ações somente serão baixadas definitivamente, quando for cumpridas as condições precedentes do terceiro fechamento contratual.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Em julho de 2024 foi realizado o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças no qual foram aprovados os seguintes temas:

- i. O ajuste das métricas para: (1) composição do preço de aquisição, com a consequente repercussão nas Prestações, para que seja refletido o desconto em razão dos custos assumidos pelo Comprador relativos: (i) à CCB Itaú, emitida pela SPE M.A.R. Fátima, no valor original de R\$ 32.150 (ii) à conclusão da Obra do Empreendimento, tendo em vista que o comprador será o responsável pelo pagamento de tais custos uma vez que assumir o controle societário da SPE M.A.R. Fátima: (a) das obrigações pecuniárias perante a construtora, na qualidade de interveniente pagador, e (b) custos adicionais, eventuais e futuros a serem incorridos na Obra e no Empreendimento para conclusão e recebimento definitivo da obra, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento de pendências e outorga de garantias para tanto; e (iii) à elaboração e emissão do laudo de avaliação da Sociedade para fins do Evento de Cisão, realizado pela Uhy Bendoraytes & Cia Auditores Independentes.
- ii. Aquisição das Quotas de emissão da Sociedade, o Comprador pagará ao Vendedor, o preço inicialmente pactuado em R\$ 178.545 o qual será pago:
 - (a) A primeira prestação do Preço de Aquisição, no valor R\$ 62.491 foi paga, pelo Comprador ao Fundo, após a verificação das Condições Precedentes – Primeiro Fechamento, devidamente formalizado por meio do termo do Primeiro Fechamento,
 - (b) A segunda prestação, no montante original equivalente a 65% do preço de aquisição, devidamente corrigido pelo IPCA/IBGE,

Em conexão ao termo do terceiro fechamento, após o encontro de contas citado no 1º aditamento do Instrumento Particular de Compra e Vendas de Quotas, houve desconto/abatimento de R\$ 37.767 sobre o recebimento da segunda parcela.

Em setembro de 2024, o Fundo conclui a venda da totalidade das cotas da Malta Participações Ltda., que, por sua vez, detinha 99,99% da participação societária da M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. ("M.A.R. Fátima"), proprietária do ativo localizado na Rua Iaiá, 55, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Transação"), nos exatos termos aprovados pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada 5 de abril de 2024.

O valor total recebido da venda da SPE totalizou o montante de R\$ 140.778 até a conclusão das negociações, considerando os descontos existentes. Diante este contexto, todo o saldo acordado foi devidamente recebido pelo Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo reconheceu ganhos na venda no montante de R\$ 88.529. Com o objetivo de sintetizar os principais pontos da operação, segue abaixo quadro resumo:

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Descrição	Saldo
(a) Saldo inicial	73.104

Baixa / ajustes (i)	(52.249)
Estorno MEP venda (ii)	(20.855)
(b) Participação vendida	(73.104)

Valor de inicial de venda (iii)	178.545
Desconto (iv)	(37.767)
(c) Valor final de venda (v)	140.778

Lucro na venda - ganho de capital (vi)	88.529
--	--------

Recebimento da 1ª parcela	(62.491)
Recebimento da 2ª parcela	(78.287)
(d) Total recebido (vii)	(140.778)

(a + b + c + d) Saldo final	-
------------------------------------	----------

- (i) Remete o valor de custo desembolsado pelo Fundo (aportes integralizados na SPE);
- (ii) Estorno do valor econômico (não realizado) registrado a título de equivalência patrimonial;
- (iii) Valor de venda conforme Instrumento Particular de Compra e Venda;
- (iv) Desconto financeiro previsto no primeiro aditamento do Instrumento Particular de Compra e Venda e detalhado no Terceiro Termo de Fechamento;
- (v) Valor de venda líquido do desconto financeiro;
- (vi) Lucro na venda do investimento conforme detalhamento nos itens (i) e (v); e
- (vii) No que tange o recebimento dos valores pactuados em venda (item (vi)), cabe ressaltar que a 1ª parcela foi recebida antecipadamente durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e a 2ª parcela foi recebida durante o exercício findo em 30 de junho de 2025.

Tasos Participações Ltda.

A Sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação do único sócio. A companhia iniciou suas atividades em 23 de abril de 2024.

A Sociedade é de propósito específico, tendo como objeto social a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, sempre em sociedade com o propósito de realizar empreendimentos imobiliários, sendo certo que o prazo de duração é indeterminado.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Atos societários

A Sociedade foi constituída por meio da cisão parcial da Malta Participações Ltda., cuja composição era pela participação detida pela Sociedade no capital Social da M.A.R Sintra Desenvolvimento Imobiliário SE Ltda, correspondente ao valor contábil, ao montante de R\$ 4.429, em conformidade com o laudo do patrimônio líquido contábil elaborado pela UHY Bendoraytes Auditores Independentes. O patrimônio cindido foi utilizado para a integralização do capital social da Sociedade.

Em agosto de 2024 a Tasos Participações Ltda. cedeu 100% da sua participação na M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SE Ltda para a Milos Participações Ltda., o investimento que se encontrava marcado a R\$ 931, sendo tal valor composto pelo custo aportado de R\$ 4.429 e o prejuízo acumulado de R\$ 3.498, tais montantes foram incorporados na Milos Participações Ltda. respectivamente junto a capital a integralizar e resultados acumulados.

Em agosto de 2024 foi realizado distrato e dissolução da Sociedade.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Tasos Participações Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2024:

	30/06/2024
Ativo circulante	931
Passivo circulante	-
Patrimônio Líquido	931

O capital social totalmente subscrito e integralizado na Tasos Participações Ltda., em 30 de junho de 2024 é de R\$ 4.429, dividido em 4.429.179 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 30 de junho de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 931.

6.3 Capital a integralizar

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o total de capital a integralizar está assim composto:

SPE Investida	30/06/2025	30/06/2024
Teçainda	11.953	19.640
Fioretto	1.122	871
JF430	97	653
Milos	5.353	-
Saldo	18.525	21.164

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

6.4 Análise de recuperabilidade

No que diz respeito a avaliação sobre o valor recuperável dos investimentos detidos pelo Fundo, a Administradora contratou consultor independente, que elaborou um laudo de avaliação dos imóveis classificados como estoques, nas sociedades investidas, sendo que as principais premissas estão abaixo descritas:

Em 30 de junho de 2025

SPE	Endereço (Imóvel/Laudo)	Valor Laudo	Metodologia	Data Base	Grau de Fundamentação
Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Henrique Monteiro com Rua Maria Carolina - Pinheiros - São Paulo, SP	173.410	Método da Capitalização da Renda	31/03/2025	II
Teçainda Empreendimentos Imobiliário Ltda.	Rua Teçainda, 62 - Pinheiros - São Paulo, SP	175.925	Método Involutivo	31/03/2025	III
JF430 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Rua Joaquim Floriano, 430 - Itaim Bibi - São Paulo, SP	88.383	Método da Capitalização da Renda	31/03/2025	II
Milos Participações Ltda.	Avenida Brigadeiro Luis Antônio, 4957 – Jardim São Paulo, SP	51.025	Método da Capitalização da Renda	31/03/2025	II
Milos Participações Ltda.	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 264 – Pinheiros, SP	6.561	Método da Capitalização da Renda	31/03/2025	II
Total		495.304			

Em 30 de junho de 2024

SPE	Endereço (Imóvel/Laudo)	Valor Laudo	Metodologia	Data Base	Grau de Fundamentação
M.A.R. Melbourne Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar	157.752	Custo	31/03/2024	-
Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Henrique Monteiro com Rua Maria Carolina - Pinheiros - São Paulo, SP	100.140	Método da Capitalização da Renda	31/03/2024	I
Teçainda Empreendimentos Imobiliário Ltda.	Rua Teçainda, 62 - Pinheiros - São Paulo, SP - 05422-090	155.000	Método da Capitalização da Renda	30/04/2024	II
JF430 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Rua Joaquim Floriano, 430 - Itaim Bibi - São Paulo, SP - 04534-002	33.511	Método da Capitalização da Renda	31/03/2024	I
Milos Participações Ltda.	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar	52.241	Custo	31/03/2024	-
Total		498.644			

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

7. Encargos e taxa de administração e gestão

Taxa de administração: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração corresponde ao valor equivalente a 0,20% ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo e que deverá ser pago diretamente ao administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a constituição da Classe Única, que abrangerá a remuneração do escriturador.

Taxa de gestão: Pela gestão do ativos integrantes da carteira do Fundo, o Fundo paga ao Gestor uma taxa de gestão corresponde ao valor equivalente a 1,5% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) durante o período de investimento, sobre o maior valor entre (a) R\$ 100.000.; e (b) o capital comprometido pelos cotistas do Fundo que já tenha destinação aprovada pelo Gestor, e (ii) durante o período de desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 90, que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a data de constituição do Fundo.

A remuneração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

O gestor faz jus, ainda, a uma taxa de performance calculada da seguinte forma (“taxa de performance”): (a) até que haja o retorno sobre 100% do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do índice de correção pro rata temporis, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o gestor não fará jus à taxa de performance. “Índice de Correção” significada a variação acumulada do índice composto IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website. Para fins do cálculo, o fator “X” de um semestre será o apurado no semestre anterior; (b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo preço de integralização de cada cota corrigido na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma:

- (i) 80 serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo; e
- (ii) 20% serão pagos ao gestor a título de taxa de performance.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

O Fundo não pagou taxa de performance nos exercícios findos em 30 de junho e 2025 e de 2024.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida. Na hipótese de contratação do consultor especializado, que deverá ser aprovada pelo gestor, o montante da remuneração atribuída ao referido prestador de serviço será descontado da taxa de gestão e da taxa de performance, se for o caso.

Não é cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da primeira emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas.

O Fundo não possui taxa de saída.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidas no exercício findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$ 3.690 (R\$ 4.210 em 30 de junho de 2024), com posição patrimonial de R\$ 298 (R\$ 130 em 30 de junho de 2024).

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O gestor pode utilizar ativos da carteira na retenção de risco do Fundo em suas operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos avo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro (prejuízo) do exercício	59.606	4.592
Ajuste do resultado de ações de companhias fechadas pelo método de equivalência patrimonial	8.831	(5.430)
Ajuste de valor recuperável de ativos imobiliários	(2.851)	(4.912)
Ajuste de lucro na venda de ações de companhias fechadas	1.102	(1.102)
Ajuste de estorno de equivalência patrimonial na venda de ações de companhias fechadas	20.855	13.397
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	136	1.654
Resultado (prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	87.679	8.199
Rendimentos retidos no exercício	(2.886)	(5.943)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(2.886)	(5.943)
Rendimentos apropriados	84.793	2.256
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	84.793	2.256
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,71%	27,52%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(2.800)	(5.943)

10. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2025, está representado por 2.753.178 (2.601.800 em 30 de junho de 2024) cotas, totalmente integralizadas cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 82,094881 (90,733416 em 30 de junho de 2024), com montante final de R\$ 226.022 (R\$ 236.071 em 30 de junho de 2024).

Subscrição e integralização

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de até R\$ 400.000, divididos em 4.000.000 (quatro milhões) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única

É admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas do Fundo. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Eventuais novas emissões de cotas da Classe Única deverão ser aprovadas, obrigatoriamente, via Assembleia Geral de cotistas, nos termos do regulamento e da regulamentação aplicável.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve a integralização de 151.378 cotas no montante de R\$ 15.138. No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve a integralização de 125.958,00 cotas no montante de R\$ 12.597.

Resgate e amortização de cotas

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas (durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 houve amortização de cotas no valor de R\$ 45.877 em 30 de junho de 2024).

11. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido) foi positiva em 23,73% (positiva em 1,64% em 30 de junho de 2024).

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 são os seguintes:

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(3.690)	(1,62%)	(4.210)	(1,63%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(500)	(0,22%)	(249)	(0,10%)
Despesa de consultoria	(251)	(0,11%)	(221)	(0,09%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Despesas de auditoria e custódia	13	0,01%	(45)	(0,02%)
Outras despesas operacionais	(215)	(0,09%)	(171)	(0,07%)
	(4.673)	(2,04%)	(4.927)	(1,92%)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 228.094 (R\$ 258.726 em 30 de junho de 2024).

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

13. Tributação

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

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

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

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	37
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	261

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	454
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	3.236

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	40
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	91

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	510
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	3.700

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário **Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	570	-	570
Ações de companhias fechadas	-	-	244.150	244.150
Total do ativo	-	570	244.150	244.720

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Ativos	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	33.861	-	33.861
Ações de companhias fechadas	-	-	282.103	282.103
Total do ativo	-	33.861	282.103	315.964

RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

18. Alterações estatutárias

Em 11 de junho de 2025, por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento o administrador promoveu a alteração o regulamento do Fundo, de modo:

- (i) Constituir a classe única de cotas do Fundo, nos termos do art. 136 da Resolução CVM 175, de modo que, a partir da presente data, o Fundo passe a ser regido nos termos da parte geral de seu novo regulamento e a Classe Única nos termos do Anexo I do novo regulamento; e
- (ii) Instituir a responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, nos termos do art. 135, inciso III, da Resolução CVM 175, de modo que, a partir da presente data, a denominação do Fundo passe a ser “RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e a nova Classe Única seja denominada “Classe Única de Cotas do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”.

19. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A Administradora deve, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 em 11 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável