

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento CNPJ nº 26.314.437/0001-93

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 239PM-002-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento
(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

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.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e concentra seus investimentos em ações da companhia de capital fechado Borgonha Participações S.A. (“Companhia Investida”), as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2023, o valor justo desses investimentos montava R\$ 15.076 mil, o equivalente a 101,65% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento na companhia investida através de procedimentos de circularização; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira da companhia investida na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** revisão do laudo de avaliação a valor justo das ações de companhia de capital fechado. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método involutivo através do fluxo de caixa descontado; **(v)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria, realizados por outros auditores, bem como a revisão dos papéis de trabalho; **(vii)** exame da liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 2, quanto a reapresentação dos valores do balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, de acordo com o CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros, em função de a Companhia investida ter, durante o exercício atual do Fundo, cancelado parcialmente as atas que justificavam a distribuição de dividendos do exercício anterior, reclassificando os valores como redução de capital. Em decorrência desse ajuste, o Fundo efetuou modificações contábeis nos saldos relacionados a dividendos e distribuição de rendimentos, para os quais realizamos procedimentos de auditoria com o objetivo de validar esses saldos contábeis. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e
- 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.

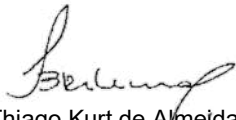
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação 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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento**CNPJ: 26.314.437/0001-93****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022 Reapresentado	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	23	0,16%	2.338	8,63%
Dividendos a receber		-	0,00%	-	0,00%
Outros créditos		13	0,09%	13	0,05%
		36	0,25%	2.351	8,68%
Não Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	15.076	101,65%	25.520	94,16%
		15.076	101,65%	25.520	94,16%
Total do ativo		15.112	101,90%	27.871	102,84%
Passivo e patrimônio líquido	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022 Reapresentado	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	-	0,00%	-	0,00%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	53	0,20%
Provisões e contas a pagar		281	1,89%	716	2,64%
Total do passivo		281	1,89%	769	2,84%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	53.942	363,72%	53.942	199,03%
Amortização de cotas de investimentos	8.4	(35.328)	-238,20%	(23.808)	-87,85%
Gastos com colocação de cotas	8.2	(10)	-0,07%	(10)	-0,04%
Prejuízos acumulados		(3.773)	-25,44%	(3.022)	-11,15%
Total do patrimônio líquido		14.831	100,01%	27.102	99,99%
Total do passivo e patrimônio líquido		15.112	101,90%	27.871	102,83%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento

CNPJ: 26.314.437/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

		30/06/2023	30/06/2022
	Nota		Reapresentado
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2	-	39.692
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2	3.096	(28.881)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.096	10.811
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		108	375
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(22)	(79)
		86	296
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação	10	(60)	(100)
Taxa de administração	6 e 10	(1.317)	(1.452)
Taxa de performance	6 e 10	(2.480)	(8.445)
Outras despesas operacionais	10	(76)	(92)
		(3.933)	(10.089)
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício		(751)	1.018
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	539	539
Lucro por cota integralizada - R\$		(1.393)	1.889
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		27.515,77	50.282,00

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento**CNPJ: 26.314.437/0001-93****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimentos	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		53.942	(3.500)	(10)	24.127	74.559
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.4	-	(20.308)	-	-	(20.308)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.018	1.018
Rendimentos apropriados	7	-	-		(28.167)	(28.167)
Em 30 de junho de 2022 (Reapresentado)		53.942	(23.808)	(10)	(3.022)	27.102
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.4	-	(11.520)	-	-	(11.520)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	(751)	(751)
Em 30 de junho de 2023		53.942	(35.328)	(10)	(3.773)	14.831

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento**CNPJ: 26.314.437/0001-93****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	30/06/2023	30/06/2022 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesa de avaliação	(78)	(50)
Pagamento de taxa de performance	(2.880)	(8.045)
Pagamento de despesas de auditoria	(46)	(51)
Pagamento de despesas Cetip	(11)	(16)
Pagamento de taxa de administração	(1.327)	(1.466)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(22)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(16)	(15)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(76)	(79)
Caixa líquido das atividades operacionais	(4.443)	(9.744)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	108	375
Diminuição de capital de companhias fechadas	13.540	20.308
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	-	39.692
Caixa líquido das atividades de investimento	13.648	60.375
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(11.520)	(20.308)
Rendimentos distribuídos	-	(38.052)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	53
Caixa líquido das atividades de financiamento	(11.520)	(58.307)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.315)	(7.676)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.338	10.014
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	23	2.338

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento foi constituído em 4 de outubro de 2016, com início de suas atividades em 27 de janeiro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, destinado a investidores qualificados, com prazo de duração de 8 anos contado da data da primeira integralização das cotas. O prazo de duração do Fundo é dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até término do 4º (quarto) ano do prazo de duração do Fundo e os 4 (quatro) últimos 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.

Tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos: ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimentos Imobiliários e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimentos Imobiliários, em especial empresas que invistam, direta ou indiretamente, em projetos de incorporação imobiliária.

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 4.

O Fundo é listado na B3, no entanto não houve negociação no exercício.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros, as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 estão sendo representadas devido ao reconhecimento da diminuição de capital da companhia investida, recebidos inicialmente como dividendos (Nota 5.2). Os ajustes naquela data, estão demonstrados da seguinte forma:

	Original	Ajustes	Saldo reapresentado
(a) Balanço patrimonial			
Ativo	34.871	(7.000)	27.871
Dividendos a receber	7.000	(7.000)	-
Passivo	2.546	(1.777)	769
Rendimentos a distribuir	1.777	(1.777)	-
Patrimônio líquido	32.325	(5.223)	27.102
Amortização de cotas de investimentos	(3.500)	(20.308)	(23.808)
Prejuízos acumulados	(18.107)	15.085	(3.022)
(b) Demonstração do resultado do exercício			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	67.000	(27.308)	39.692
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(49.189)	20.308	(28.881)
Lucro líquido / (Prejuízo) do período	8.018	(7.000)	1.018
(c) Demonstração das mutações do patrimônio líquido			
Amortização de cotas de investimento integralizadas	-	(20.308)	(20.308)
Prejuízos acumulados	8.018	15.085	23.103
Patrimônio líquido	32.325	(5.223)	27.102

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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 financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros 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.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Desenvolvimento

CNPJ: 26.314.437/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor

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. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhias fechadas é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 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 administração, 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 administração são apenas divulgados em nota explicativa, 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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 propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda 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.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o prejuízo do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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 financeiras 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.

4.1.2 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, ou ainda, (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:

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

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

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.

4.1.4 Riscos jurídicos

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.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis 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.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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, consequentemente, 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.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliária

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2023	30/06/2022
23	2.338
23	2.338

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor de aquisição	Amortização de capital	Valor de aquisição atualizado	Ajuste a valor justo acumulado	Saldo em 30/06/2023
Borgonha Participações S.A.	Sim	16.804.618	99,99%	50.532	(33.848)	16.684	(1.608)	15.076
								15.076
Ações de companhias fechadas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor de aquisição	Amortização de capital	Valor de aquisição atualizado	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2022 Reapresentado
Borgonha Participações S.A.	Sim	50.652.999	99,99%	50.532	(20.308)	30.224	(4.704)	25.520
								25.520

Borgonha Participações S.A.

A Borgonha Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 24 de outubro de 2016 é uma sociedade anônima sediada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1340 – 7º. Andar, conjunto 72 (parte) Vila Olímpia, CEP 04548-004.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia abrangem a Companhia e suas controladas e investimentos em empresas coligadas. Para atender os propósitos societários, a companhia, suas controladas, coligadas e controladas em conjunto tem por objeto social: (a) a aquisição, o desenvolvimento, a construção, a operação, a venda, a locação e a administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de imóveis no Estado de São Paulo e em outras áreas do Brasil; e (b) a participação como sócia, acionista ou cotista em quaisquer outras sociedades que desenvolvam atividades relacionadas ao item (a) anterior.

Em 30 de junho de 2023 e 2022, as ações estão registradas no Fundo ao valor justo, que foi obtido através de laudos de avaliação elaborados pelas empresas ECOVIS - WFA e LEAD Avaliação e Consultoria Ltda., datados de junho de 2023 e fevereiro de 2022, respectivamente.

Para o cálculo do valor justo, considerando que a Companhia é detentora de dez empreendimentos em diferentes estágios de desenvolvimento, foi utilizado como objeto de estudo, única e exclusivamente, a Holding detentora dos ativos e os empreendimentos em seus estados atuais, sendo que as avaliações dos imóveis foram feitas através do Método Involutivo através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado.

A Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2022 da Borgonha Participações S.A., deliberou a redução de capital da companhia para R\$ 16.805.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	74.709
Diminuição de capital de companhias fechadas	(20.308)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(28.881)
Saldo em 30 de junho de 2022	25.520
Diminuição de capital de companhias fechadas	(13.540)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	3.096
Saldo em 30 de junho de 2023	15.076

6. Taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	1.317	1.452
Taxa de performance	2.480	8.445
	3.797	9.897

Conforme o regulamento vigente, a Administradora e a Gestora fazem jus a uma taxa em valor equivalente a: a) Administração: 0,20% à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23, que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a constituição do Fundo, que abrangerá a remuneração do escriturador; e b) Gestão: 1,5% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) durante o período de investimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65, 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 Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que constituem a Taxa de Administração Total, serão calculadas mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Gestora 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 IPCA/IBGE e acrescido de 7% a.a. (sete por cento ao ano) *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, a Gestora não fará jus a Taxa de Performance. (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% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos à Gestora a título de Taxa de Performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) 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 dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, em Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (definida no Regulamento) desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2023	30/06/2022 Reapresentado
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(751)	1.018
Despesas operacionais não pagas	(25)	45
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(3.096)	28.881
Compensação de prejuízo de caixa acumulados de exercícios anteriores (*)	1.777	(1.777)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(2.095)	28.167
Rendimentos apropriados	(2.095)	28.167
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	9.885
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	38.052
Prejuízo de caixa do exercício	(2.095)	-

(*) Devido a realização de antecipações de rendimentos mensalmente conforme previsto no § 1º do Art. 13 do Regulamento do Fundo, o mesmo pagou como adiantamento de distribuição o valor de R\$ 1.777 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício findo em 30 de junho de 2022. Tal valor será objeto de dedução nos rendimentos a distribuir dos próximos períodos até que ocorra a compensação da totalidade do prejuízo de caixa acumulado.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Patrimônio líquido
8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2023		30/06/2022 Reapresentado	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	539	53.942	539	53.942
Amortização de cotas de investimentos	-	(35.328)	-	(23.808)
Valor por cota (valor expresso em reais)		34,53		55,91

8.2 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	10	10
	10	10

8.3 Emissão de novas cotas

Por proposta da Administradora ou do Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não foram emitidas ou integralizadas novas cotas.

8.4 Amortização de cotas

Conforme regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 ocorreram amortização de cotas no montante de R\$ 11.520 (2022 - R\$ 19.737).

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(751)	1.018
Patrimônio líquido inicial	27.102	74.559

Adições/deduções

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Total das adições/deduções	(11.520)	-
	(11.520)	-

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o prejuízo líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	R\$	Percentual	R\$	Percentual
Despesa da avaliação	60	0,24%	100	0,14%
Taxa de administração	1.317	5,20%	1.452	2,05%
Taxa de performance	2.480	9,79%	8.445	11,93%
Outras despesas operacionais	76	0,30%	92	0,13%
	3.933	15,53%	10.089	14,25%
	25.323		70.798	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. 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.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nº 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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.

. 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.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. 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:

30/06/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	23	-	23
Ações de companhias fechadas	-	-	15.076	15.076
Total do ativo	-	23	15.076	15.099
30/06/2022				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	2.338	-	2.338
Ações de companhias fechadas	-	-	25.520	25.520
Total do ativo	-	2.338	25.520	27.858

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora e a Gestora, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com derivativos no exercícios findo em 30 de junho de 2023 e 2022.

17. Outras informações

- 17.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 17.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais no site fundos.net e na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 17.3 Em 01 de novembro de 2022 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 28 de setembro de 2022, onde foram aprovadas: (i) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; (ii) a alteração do artigo 13, parágrafo primeiro, do Regulamento, o qual, após as devidas alterações, passará a constar com a seguinte redação: "§ 1º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) 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 12 (doze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, em Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida) desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis."
- 17.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

- 17.5 No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66