

www.pwc.com.br

***RBR Desenvolvimento Comercial
Feeder FOF - Fundo de
Investimento Imobiliário***

(CNPJ nº 35.689.670/0001-41)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

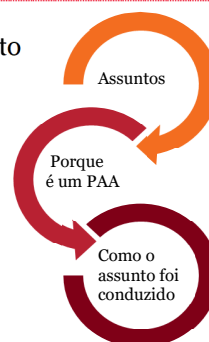
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (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.





RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e mensuração dos investimentos em cotas de fundos imobiliários (Notas 3, 6.1 e 6.2)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, substancialmente, por investimento em cotas de fundos imobiliários.

A existência das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração dessas aplicações é obtida por meio de cotação de preços em bolsa de valores.

A existência das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário não negociadas em bolsa é assegurada por meio de conciliações com o correspondente extratos do fundo investido. A mensuração dessas aplicações é obtida por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para confirmação da existência e mensuração dos investimentos em cotas de fundos imobiliários do Fundo.

Efetuamos procedimentos para verificação da existência dessas aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante.

Testamos a existência das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário não negociadas em bolsa, por meio do confronto com informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido.

Comparamos os valores utilizados para a mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa com os preços divulgados nas bolsas de valores.

Efetuamos o confronto dos valores utilizados para mensuração das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário não negociadas em bolsa com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos relevantes, e quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação com impacto relevante nas demonstrações financeiras do Fundo.



RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 27 de março de 2023, sem ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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.



RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2024

A handwritten signature in dark ink, reading 'Price Waterhouse Coopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218757
CPF: 94068218757
Data/Hora da Assinatura: 29 de março de 2024 | 00:41 BRT
O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v6

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	2.914	8,92%	4.350	14,71%
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
BRL Trust DTVM S.A.		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		2.913	8,92%	4.349	14,71%
Itaú Soberano RF Simples LP		2.913	8,92%	4.349	14,71%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária		30.485	93,37%	25.660	86,81%
Cotas de fundo de investimento imobiliário negociados em Bolsa	6.1	7.221	22,12%	5.908	19,99%
Cotas de fundos imobiliários		7.221	22,12%	5.908	19,99%
Cotas de fundo de investimento imobiliário não negociado em Bolsa	6.2	23.264	71,25%	19.752	66,82%
RBR Desenvolvimento Comercial I FII		23.264	71,25%	19.752	66,82%
Total do ativo		33.399	102,29%	30.010	101,52%
Passivo					
		31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7	21	0,06%	34	0,12%
Auditoria e custódia		22	0,07%	16	0,05%
Rendimentos a distribuir aos cotistas	8	440	1,35%	398	1,35%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,01%	-	0,00%
Subscrição de capital a integralizar		261	0,80%	-	
Total do passivo		748	2,29%	448	1,52%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		32.320	98,99%	32.320	109,33%
Gastos com colocação de cotas		(392)	-1,20%	(392)	-1,33%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(3.943)	-12,08%	(3.503)	-11,85%
Lucros (prejuízos) acumulados		4.666	14,29%	1.137	3,85%
Total do patrimônio líquido	9	32.651	100,00%	29.562	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		33.399	102,29%	30.010	101,52%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2021	32.320	(392)	(2.539)	1.325	30.714
Resultado do exercício	-	-	-	(188)	(188)
Distribuição de rendimentos	-	-	(964)	-	(964)
Em 31 de dezembro de 2022	32.320	(392)	(3.503)	1.137	29.562
Resultado do exercício	-	-	-	3.529	3.529
Distribuição de rendimentos	-	-	(440)	-	(440)
Em 31 de dezembro de 2023	32.320	(392)	(3.943)	4.666	32.651

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.3	507	806
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.3	(88)	86
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.3	3.080	(1.144)
Imposto de renda sobre ganho de capital		(10)	(13)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.489	(265)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	445	493
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(86)	(99)
		359	394
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 15	(231)	(271)
Despesas de auditoria e custódia	12	(52)	(26)
Taxa anual da B3	12	(12)	(6)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(9)
Despesas de emolumentos e cartórios	12	(13)	(4)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(2)	(1)
		(319)	(317)
<u>Resultado do exercício</u>		3.529	(188)
<u>Quantidade de cotas em circulação</u>		323.200	323.200
<u>Lucro por cota R\$</u>		10,92	(0,58)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.689.670/0001-41

(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 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	445	493
Pagamento de taxa de administração e gestão	(244)	(258)
Pagamentos de impostos e taxas	(92)	(112)
Pagamento de auditoria e custódia	(46)	(26)
Pagamento de taxa B³	(12)	(11)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(9)
Pagamento de corretagens e emolumentos	(13)	(4)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(2)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	27	71
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.572)	(1.184)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	507	806
Caixa líquido das atividades de investimentos	(1.065)	(378)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(398)	(833)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(398)	(833)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.436)	(1.140)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	4.350	5.490
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	2.914	4.350

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 22 de novembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 28 de fevereiro de 2020.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Instrução CVM nº 30/2021.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), podendo aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido investido em cotas do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo De Investimento Imobiliário ("RBR Desenvolvimento Comercial I FII"), e, complementarmente, em certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"). 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 distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no ofício circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2023, o fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RCFF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 28 de dezembro de 2023, com o valor de R\$ 99,00 (noventa e nove reais), (em 29 de dezembro de 2022, com o valor de R\$ 85,54 (oitenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos)).

Mês	2023	2022
Janeiro	91,93	100,79
Fevereiro	85,00	100,00
Março	99,00	99,50
Abril	100,00	98,79
Maio	95,00	98,48

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Junho	88,00	98,18
Julho	85,00	93,30
Agosto	83,01	92,01
Setembro	83,01	97,00
Outubro	87,53	92,01
Novembro	100,00	98,99
Dezembro	99,00	85,54

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério 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.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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:

- Caixa e equivalentes de caixas: representado por disponibilidade e aplicações financeiras com liquidez imediata.
- 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.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Cotas de fundos de investimentos: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 na demonstração 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 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 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 na demonstração do resultado.

3.4. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.5. Caixa e equivalentes 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 à 90 dias.

3.6. Cotas de fundo de investimento

A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa é obtida por meio de cotação de preços em bolsa de valores, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A mensuração das cotas de fundo de investimento não negociados em bolsa é obtida por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado do Fundo no período sobre a quantidade média ponderada de cotas do Fundo integralizadas no período.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

– O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de crédito – Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente podem se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

(iv) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, pode não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador rateia, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 mesma Lei, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras 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. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(vii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 decorrentes 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.

(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo vai adquirir um número limitado de imóveis, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos podem ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Abaixo apresentamos os principais riscos associados aos fundos investidos, integrantes na carteira do Fundo:

(xii) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que forem eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

indenização por rescisão antecipada imotivada, estes podem questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, podem afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xiii) Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiv) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais na condição financeira do Fundo.

(xv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, esta eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo esta sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(xvii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que podem constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais Imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme a seguir:

Disponibilidades	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos a vista	1	1
BRL Trust DTVM S.A.	1	1
Cotas de Fundos de renda fixa	2.913	4.349
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo	2.913	4.349
Total	2.914	4.350

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2023	Administradora	Valor de mercado	%PL
Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	2.913	8,92%

31 de dezembro de 2022	Administradora	Valor de mercado	%PL
Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	4.349	14,71%

O Itaú Soberano RF Simples LP em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

LP teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2023 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de janeiro de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 445 (R\$ 493 em 2022), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária – negociados em bolsa de valores

Em 31 de dezembro de 2023 há aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários negociados em bolsa de valores no montante de R\$ 7.221 (R\$ 5.908 em 2022), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023 estão representadas por:

Código	Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
HGFF11	FII CSHG FOF	355	0,01%	31
HGPO11	FII CSHGJHSF	5.840	0,33%	1.653
HSLG11	HSI LOGISTICA	497	0,00%	49
KNHY11	FII KINEA HY	1.067	0,01%	110
KNIP11	FII KINEA IP	7.673	0,01%	733
KNRI11	FII KINEA	853	0,00%	141
KNUQ11	FII KINEA UNIQUE HY CDI	5.320	0,07%	547
LVB111	FII VBI LOG	7.828	0,05%	923
ONEF11	FII THE ONE	318	0,03%	64
PVBI15	FII VBI PRI	4.221	0,02%	436
RBRF11	FII RBRALPHA	600	0,00%	49
RBRL11	RBR LOG FII	5.817	0,09%	508
RBRP11	FII RBR PROP	5.938	0,00%	325
RBRX11	FII RBR MULT	3.060	0,02%	29
TEPP11	TELLUS PROPERTIES FII	8.674	0,21%	801
VCJR11	FII VECTIS	1.498	0,01%	141
XPLG11	FII XP LOG	6.199	0,00%	675
XPML11	FII XP MALLS	50	0,00%	6
TOTAL		65.808		7.221

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 estão representadas por:

Código	Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
HGPO11	FII CSHGJHSF	3.998	0,23%	1.052
RBRF11	FII RBRALPHA	10.141	0,07%	698
RBRL11	RBR LOG FII	28.539	0,43%	2.397
TEPP11	TELLUS PROPERTIES FII	10.107	0,24%	677
VGIR11	FII VALREIII	110.020	0,11%	1.084
TOTAL		162.805		5.908

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII - HGFF11: Tem por objetivo investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário; letras de crédito imobiliário; certificados de recebíveis imobiliários; letras hipotecárias; cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao fundo; cotas de fundos de investimento em direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e letras imobiliárias garantidas.

CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - HGPO11: Tem por a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados e outros ativos de acordo com a política de investimento do Fundo.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário - HSLG11: e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido em (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logísticoindustrial (“imóveis alvo”), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 25 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNHY11: Tem por objetivo investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNIP11: Tem por objetivo investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 21 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII - KNRI11: Tem por objetivo a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 11 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Kinea Unique HY Fundo de Investimento Imobiliário - KNUQ11: Tem por objetivo a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de cotas de fundos e investimento imobiliário (“FII”), de debêntures (“Debêntures”) emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII (“FIDC”), e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), em Letras Hipotecárias (“LH”) e em outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico - LVBI11: Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) Cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 22 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário The One - ONEF11: Tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, com a aquisição de até 04 (quatro) lajes do edifício comercial denominado The One localizado em São Paulo - SP, na Rua Ministro Jesuino Cerdoso, nº 454, Itaim Bibi. As lajes são destinadas à locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 09 de março de 2023, sem modificação de opinião.

O Fundo de investimento Imobiliário - VBI Prime Properties - PVB111: tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) Cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 22 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - RBRF11: Tem por objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e certificados de potencial adicional de construção. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 29 de março de 2023, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário – RBR LOG - RBRL11: Tem por objetivo investimentos em ativos alvos e outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração, notadamente locação, 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 alvo e dos outros ativos que comporão a carteira. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de abril de 2023, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII - RBRP11: Tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 11 de abril de 2023, sem modificação de opinião.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

RBR Plux Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - RBRX11: Tem por objetivo aplicar nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ii) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados no território nacional; (iii) ações, bônus de subscrição e certificados de desdobramentos; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("SPE"); (vi) cotas de fundos de investimento em participações; (vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (viii) certificados de recebíveis imobiliários; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (x) letra hipotecárias; (xi) letras de crédito imobiliário; (xii) letras imobiliárias garantidas; (xiii) outros ativos. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de março 2023, sem modificação de opinião.

Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - TEPP11: Tem por objetivo investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários 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 pelo regulamento, pela lei e disposições da CVM. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 10 de abril 2023, sem modificação de opinião.

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII - VCJR11: Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de debêntures ("Debêntures"), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") e de Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - XPLG11: Tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do gestor, por meio de compra e venda de imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 31 de março 2023, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII XP Malls - XPML11: tem por objetivo o a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de setembro de 2023, sem modificação de opinião.

Valora RE III - VGIR11: O Fundo tem como objeto o investimento preponderante em CRIs (ativo-alvo) e complementarmente em (ativos de liquidez): (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias emitidas por instituições financeiras autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas que possuam classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody’s; (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDBs; e (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. O Fundo é destinado a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado. O Valora RE III teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 13 de abril de 2022, sem modificação de opinião.

6.2. De natureza imobiliária – não negociados em bolsa de valores

Em 31 de dezembro de 2023 há aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários não negociados em bolsa de valores no montante de R\$ 23.264 (R\$ 19.752 em 2022), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, de ativos não negociados em bolsa de valores, em 31 de dezembro de 2023 estão representadas por:

Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I FII	224.252	8,62%	23.264
TOTAL	224.252		23.264

RBR Desenvolvimento Comercial I FII: Tem por objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, 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. As demonstrações financeiras relativas ao exercício

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

social findo em 30 de junho de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de fevereiro 2024, sem modificação de opinião.

6.3. Movimentações do exercício

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	25.660	25.525
Aquisição (venda) de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.572	1.279
Cotas de fundos imobiliários a integralizar	261	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.080	(1.144)
Saldo final	30.573	25.660

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu rendimentos no montante de R\$ 507 (R\$ 806 em 2022).

7. Encargos e taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração do fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento de títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas uma taxa de administração composta de valor equivalente ao somatório: (i) um valor variável equivalente a 0,20% aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252, observado o montante mínimo e o montante fixo previstos em seu regulamento, destinado à Administradora pela administração, controladoria, custódia e escrituração do Fundo (“taxa de administração específica”); e (ii) um valor variável equivalente a 0,5% aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, excluído o valor do patrimônio líquido diário do Fundo que estiver investido em cotas do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME nº 34.736.474/0001-18) (“FII RBR Desenvolvimento”), à razão de 1/252, a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”, quando mencionada em conjunto com a taxa de administração específica, ora denominados, em conjunto, a “taxa de administração”).

É devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria, o valor mínimo mensal de: (i) R\$ 10, caso o patrimônio líquido do Fundo esteja investido exclusivamente em Cotas de FII; e (ii) R\$15, caso o patrimônio líquido do Fundo esteja investido, total ou parcialmente, em outros ativos imobiliários que não Cotas de FII (em conjunto, “taxa de administração mínima”). Os valores que integram a taxa de administração mínima são corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

Caso o patrimônio líquido do Fundo esteja investido exclusivamente em Cotas de FII administrados pela administradora, é devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria, o valor fixo mensal de R\$ 10 (“taxa fixa de administração”). A taxa fixa de administração é corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

A despesa correspondente à remuneração de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 231 (R\$ 271 em 2022).

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. 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 alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

<u>Rendimentos</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	3.529	(188)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(3.080)	1.144
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa no exercício	41	50
Despesas operacionais transitadas pelo caixa referente ao período anterior	(50)	(42)
Resultado base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	440	964
Rendimentos apropriados	440	964
Rendimentos a distribuir	(440)	(398)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	398	267
Rendimentos pagos no exercício	398	833
% do resultado do período distribuído e a distribuir (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 1,36 (um real e trinta e seis centavos) (em 2022 foi R\$ 1,75 (um real e setenta e cinco centavos)).

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Patrimônio líquido

9.1. Subscrições de cota

As cotas da primeira emissão do Fundo foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "oferta", respectivamente), distribuídas pelo Administrador, na qualidade de coordenador líder da oferta ("coordenador líder").

Foi celebrado boletim de subscrição relativo à oferta pública com esforços restritos de distribuição das cotas da primeira emissão do RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário, sendo composta por, no mínimo, 100.000 (cem mil) cotas e, no máximo, 1.000.000 (um milhão) cotas, todas nominativas e escriturais ("cotas da primeira emissão"), com valor nominal unitário de R\$ R\$100,00 (cem reais) ("valor da cota da primeira emissão"), totalizando o montante de, no mínimo, R\$10.000 e, no máximo, R\$100.000 ("montante total da oferta"), conforme deliberada por meio do instrumento particular de primeira alteração do regulamento, celebrado pela Administradora em 06 de fevereiro de 2020.

9.2. Integralizações de cotas

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 323.200 cotas com valor de R\$ 101,02 cada, totalizando R\$ 32.651.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 323.200 cotas com valor de R\$ 91,47 cada, totalizando R\$ 29.562.

9.3. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foi constituída reserva de contingência

9.4. Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 11,44% (em 2022 foi negativa em 6,99%).

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. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo				
	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	231	0,75%	271	0,89%
Despesas de auditoria e custódia	52	0,17%	26	0,09%
Taxa anual da B3	12	0,04%	6	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,03%	9	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	13	0,04%	4	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	2	0,01%	1	0,00%
	319	1,04%	317	1,05%

Para 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 30.812 (R\$ 30.321 em 2022).

13. Demandas judiciais

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

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

Os títulos públicos federais representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

As cotas de fundos de investimento negociados em bolsa estão registrados e custodiados, em conta própria do Fundo, na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa são escriturais e o seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram registradas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionado em Nota Explicativa nº 7. Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui R\$ 21 (R\$ 34 em 2022) a pagar referente a taxa de administração e gestão.

16. 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.

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

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

<u>Ativos financeiros</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.913	-	2.913
Cotas de fundos imobiliários negociados em bolsas de valores	7.221	-	-	7.221
Cotas de fundos imobiliários não negociados em bolsas de valores	-	-	23.264	23.264
Total	7.221	2.913	23.264	33.398

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

<u>Ativos financeiros</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.349	-	4.349
Cotas de fundos imobiliários negociados em bolsas de valores	5.908	-	-	5.908
Cotas de fundos imobiliários não negociados em bolsas de valores	-	19.752	-	19.752
Total	5.908	24.101	-	30.009

17. Deliberações em assembleias

Em 15 de maio de 2023, através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em 11 de julho de 2023, através do instrumento particular de alteração do regulamento foi aprovada a alteração de regulamento do Fundo, a fim de atualizar o endereço do seu Administrador.

18. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers 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.

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo consideram que os honorários de auditoria do fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de despesas com auditoria e custódia.

RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.689.670/0001-41

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Outros assuntos

- I. 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.
- II. 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.

20. Eventos subsequentes

Em 19 de janeiro de 2024 houve o pagamento de dividendos no valor de R\$ 439.299 referente lucro caixa auferido do exercício de 2023.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

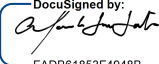
Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5ED6850BF4924D4589E5729F410950BE		Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: DF RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF FII Dez23 (Signed) (1).pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 33	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Rafael Guerra
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		rafael.guerra@pwc.com
		Endereço IP: 134.238.159.64

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Rafael Guerra	Local: DocuSign
29 de março de 2024 00:28	rafael.guerra@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
29 de março de 2024 00:41	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelo Teixeira	DocuSigned by:  FADB61853F4948B...	Enviado: 29 de março de 2024 00:29
marcelo.l.teixeira@pwc.com		Visualizado: 29 de março de 2024 00:39
Partner		Assinado: 29 de março de 2024 00:41
PricewaterhouseCoopers		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo	
	Usando endereço IP: 134.238.159.50	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Felipe Baptista	Copiado	Enviado: 29 de março de 2024 00:29
felipe.pbaptista@pwc.com		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Pedro Sousa pedro.sousa@pwc.com Senior Manager PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de março de 2024 00:29
Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de março de 2024 00:41 Visualizado: 29 de março de 2024 00:41 Assinado: 29 de março de 2024 00:41
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29 de março de 2024 00:29
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de março de 2024 00:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de março de 2024 00:41
Concluído	Segurança verificada	29 de março de 2024 00:41
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora