
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 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
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 2024 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.

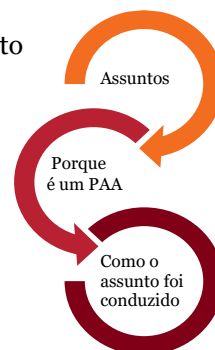
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos no contexto 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

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 extrato 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.

Como o assunto foi conduzido 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.

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.

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.

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.



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

- 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.

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, 31 de março de 2025

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Signed By: Hugo Lisboa Ferreira 1504889750
CPF: 1504889750
Signing Time: 31 Março 2025 12:27 BRT
O: ICR-Brazil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Serial: AC 599446C0 Multipl
Issuer: AC 599446C0 Multipl

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	3.259	10,13%	2.914	8,81%
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
BRL Trust S.A.		-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		3.259	10,13%	2.913	8,81%
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo		3.259	10,13%	2.913	8,81%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária		30.619	95,19%	30.899	93,45%
Letras de crédito imobiliário		4.220	13,12%	-	
Cotas de fundo de investimento imobiliário negociados em Bolsa	6.1	7.273	22,61%	7.221	21,84%
Cotas de fundos imobiliários		7.273	22,61%	7.221	21,84%
Cotas de fundo de investimento imobiliário não negociado em Bolsa	6.2	19.126	59,46%	23.678	71,61%
RBR Desenvolvimento Comercial I FII		19.126	59,46%	23.678	71,61%
Outros créditos a receber		71	0,22%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		71	0,22%	-	0,00%
Total do ativo		33.949	105,54%	33.813	102,26%
Passivo					
		31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7	24	0,07%	21	0,06%
Auditoria e custódia		46	0,14%	22	0,07%
Rendimentos a distribuir aos cotistas	8	1.713	5,33%	440	1,33%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	4	0,01%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	261	0,79%
Total do passivo		1.783	5,54%	748	2,26%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		32.320	100,48%	32.320	97,75%
Amortização de cotas		-	0,00%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas		(392)	(1,22%)	(392)	-1,19%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(11.943)	(37,13%)	(3.943)	-11,92%
Lucros (prejuízos) acumulados		12.181	37,87%	5.080	15,36%
Total do patrimônio líquido	9	32.166	100,00%	33.065	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		33.949	105,54%	33.813	102,26%

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 2024 e 2023

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

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.3	8.375	507
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.3	397	(88)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.3	(1.695)	3.494
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		218	-
Imposto de renda sobre ganho de capital		(89)	(10)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		7.206	3.903
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	347	445
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(77)	(86)
		270	359
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 15	(285)	(231)
Despesas de auditoria e custódia	12	(52)	(52)
Taxa anual da B3	12	(13)	(12)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(9)
Despesas de emolumentos e cartórios	12	(6)	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(10)	(2)
		(375)	(319)
Resultado do exercício		7.101	3.943
Quantidade de cotas em circulação		323.200	323.200
Lucro por cota R\$		21,97	12,20

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	32.320	(392)	-	(3.503)	1.137	29.562
Resultado do exercício	-	-	-	-	3.943	3.943
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(440)	-	(440)
Em 31 de dezembro de 2023	32.320	(392)	-	(3.943)	5.080	33.065
Resultado do exercício	-	-	-	-	7.101	7.101
Amortização de cotas	-	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(8.000)	-	(8.000)
Em 31 de dezembro de 2024	32.320	(392)	-	(11.943)	12.181	32.166

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	347	445
Pagamento de taxa de administração e gestão	(282)	(244)
Pagamentos de impostos e taxas	(170)	(92)
Pagamento de auditoria e custódia	(28)	(46)
Pagamento de taxa B³	(13)	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(9)
Pagamento de corretagens e emolumentos	(6)	(13)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(10)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	(171)	27
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	(4.002)	
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.591)	(1.572)
Recebimento de amortização de cotas de fundos imobiliários (FII)	4.461	
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.375	507
Caixa líquido das atividades de investimentos	7.243	(1.065)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Amortização de cotas	-	-
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(6.727)	(398)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(6.727)	(398)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	345	(1.436)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	2.914	4.350
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	3.259	2.914

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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, e, complementarmente, em certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM.

A gestão de riscos da Administradora, BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 2024, 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 29 de dezembro de 2024, com o valor de R\$ 97,99 (noventa e sete reais e noventa e nove centavos), (28 de dezembro de 2023, com o valor de R\$ 99,00 (noventa e nove reais).

Mês	2024	2023
Janeiro	95,00	91,93
Fevereiro	95,00	85,00
Março	94,99	99,00
Abril	95,00	100,00
Maio	99,00	95,00
Junho	99,00	88,00
Julho	98,99	85,00
Agosto	90,00	83,01
Setembro	90,01	83,01
Outubro	103,00	87,53
Novembro	71,02	100,00
Dezembro	97,99	99,00

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis significativas 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.

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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.
- 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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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. Cotas de Fundos de Renda Fixa

O Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, é administrado pelo Itaú Unibanco S.A., as cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento. A rentabilidade do Itaú Soberano RF Simples LP é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários que compõe sua carteira, operações compromissadas e títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 270 líquido de imposto de renda, registrada na rubrica de "Outros ativos financeiros" (2023 - foram apropriadas receitas no montante de R\$ 359 líquido de imposto de renda).

3.4. 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").

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.

3.5. 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

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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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:

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(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 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

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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

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).

(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

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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

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 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, está eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como reparos 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 está 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 integram o patrimônio do Fundo, consequentemente, 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.

(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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos a vista	-	1
BRL Trust S.A.	-	1
Cotas de Fundos de renda fixa	3.259	2.913
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo	3.259	2.913
Total	3.259	2.914

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2024	Administradora	Valor de mercado	%PL
Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	3.259	10,13%

31 de dezembro de 2023	Administradora	Valor de mercado	%PL
Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	2.913	8,81%

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 LP teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2024 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 347 (R\$ 445 em 2023), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária – negociados em bolsa de valores

Em 31 de dezembro de 2024 há aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 26.399 (R\$ 30.485 em 2023), 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.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

Código	Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
BARI11	FII VBI RENDIMENTOS IMOB I	648	0,01%	45
BRCO11	BRESCO LOGISTICA FII	1.436	0,01%	146
CPSH11	FII CAPITÂNIA SHOPP	7.194	0,01%	65
CYCR11	CYRELA CRÉDITO - FII	264	0,00%	2
HGPO11	FII CSHGJHSF	5.465	0,31%	699
HGRE11	PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII	381	0,00%	39
HGRU11	PÁTRIA RENDA URBANA - FII	1.218	0,01%	144
HSML11	HSI - MALLS FII	1.371	0,01%	100
JFLL11	JFL LIVING FII	4.790	0,32%	359
KNHF11	KINEA HEDGE FUND FII	5.682	0,03%	476
KNHY11	FII KINEA HY	1.354	0,00%	138
KNIP11	FII KINEA IP	11.530	0,01%	1.041
KNRI11	FII KINEA	888	0,00%	122
KNUQ11	FII KINEA UNIQUE HY CDI	4.591	0,03%	478
LVB111	FII VBI LOG	1.465	0,01%	142
MXRF11	FII MAXI RENDA	6.916	0,00%	65
PVB111	VBI PRIME FII	4.608	0,02%	353
RBRF11	FII RBRALPHA	42.493	0,03%	272
RBRP11	FII RBR PROP	4.778	0,00%	239
RBRR11	RBR HIGH GRADE FII	696	0,00%	58
RBRX11	FII RBR MULT	9.842	0,03%	75
RBRY11	RBR CREDITO IMOB FII	6.926	0,05%	613
RPRI11	RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOB FII	830	0,02%	68
TEPP11	TELLUS PROPERTIES FII	4.098	0,10%	329
VILG11	VINCI LOGISTICA FII	2.967	0,02%	221
XPLG11	FII XP LOG	3.163	0,00%	298
XPML11	FII XP MALLS	7.033	0,01%	686
-	RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I FII	224.252	8,62%	19.126
TOTAL		366.879		26.399

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
PVB115	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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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
-	RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I FII	224.252	8,62%	23.678
TOTAL		290.060		30.899

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I - BARI11 – Tem por objetivo investir em a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (“BACEN”); b) certificados de depósito bancário (“CDBs”), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; c) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014; e d) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 17 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário - BRCO11 – Tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da carteira pelo Gestor. A parcela dos recursos do Bresco FII que não for investida na aquisição de ativos imobiliários será alocada em ativos financeiros. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de **fevereiro** de 2025, sem modificação de opinião.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - CPSH11 – Tem por objetivo a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (shopping centers) (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições das normas vigentes; e (iv) aquisição de cotas de emissão de outros FII cuja política de investimento preveja investimento primordialmente em Ativos Alvo. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Cyrela Crédito – Fundo de Investimento Imobiliário - CYCR11 – Tem por objetivo a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” ou “CRIs”) e até 33% do seu patrimônio líquido nos demais ativos. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Pátria Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - HGPO11 – Tem por objetivo o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do ‘Portfolio Alvo’, quais sejam, Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices, conjuntos de escritórios que integram o condomínio, composto por 2 (duas) torres denominadas “Edifício Metropolitan Offices” e “Edifício Platinum Offices”, na Rua Jerônimo da Veiga, nº. 384, também com vista para a Rua Amauri, nº. 255. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 18 de março de 2024, 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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - HGRE11 – Tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - HGRU11 – Tem por objetivo a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo prioriza a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 26 de março de 2025, sem modificação de opinião.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário - HSML11 – Tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% do seu patrimônio líquido, diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e 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. Caso a legislação assim o permita, o Fundo poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 29 de outubro de 2024, sem modificação de opinião. Em 26 de fevereiro de 2025, houve a reemissão da demonstração financeira.

JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário - JFLL11 – Tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de ativos de natureza imobiliária e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Kinea Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - KNHF11 – Tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição de (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional (“Imóveis”); (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção (“CEPAC”);

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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

(f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (h) letras hipotecárias ("LH"); (i) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (j) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (k) outros ativos, ativos financeiros. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de setembro de 2024, 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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 18 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 18 de setembro de 2024, 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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 08 de novembro de 2024, 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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 23 de setembro de 2024, 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

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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 16 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - MXRF11 – Tem por objetivo o aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes “Ativos Alvo”, ou em direitos a eles relativos: a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor (“Imóveis Alvo”); c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e) cotas de outros FII; f) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Fundo de investimento Imobiliário - VBI Prime Properties - PVBI11 – 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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de setembro de 2024, 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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

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 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de março de 2024, 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 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 29 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade - RBRR11 – Tem por objetivo o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos; e g) demais títulos e valores mobiliários. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 25 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

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 hipotecária; (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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado - RBRV11 – Tem por objetivo aplicar em a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias; c) Letras de Crédito Imobiliário; d) Letras Imobiliárias Garantidas; e) cotas de fundos de investimento imobiliário; e f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; h) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e i) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários. 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 **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

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

social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 04 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

RBR Premium Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - RPRI11 – 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”). As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de setembro de 2024, 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 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 25 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII - VILG11 – Tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a 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 31 de dezembro de 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 27 de março de 2024, 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 2023 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 28 de março de 2024, 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 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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 07 de outubro de 2024, sem modificação de opinião.

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

Em 31 de dezembro de 2024 há aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 19.126 (R\$ 23.678 em 2023), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, de ativos não negociados em bolsa de valores, em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

Ativo	Quantidade de cotas	% de cotas detidas	Valor de mercado das cotas
RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I FII	224.252	8,62%	19.126
TOTAL	224.252		19.126

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 social findo em 30 de junho de 2024 foram devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 01 de outubro de 2024, sem modificação de opinião.

6.3. Movimentações do exercício

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	30.899	25.660
Aquisição (venda) de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.591	1.572
Amortização de cotas de fundos imobiliários (FII)	(4.461)	-
Cotas de fundos imobiliários a integralizar/receber	(332)	261
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.298)	3.406
Saldo final	26.399	30.899

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu rendimentos no montante de R\$ 8.375 (R\$ 507 em 2023).

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 processamentodos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suascotas 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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 foi de R\$ 285 (R\$ 231 em 2023).

No exercício de 2024, o Fundo não registrou a incidência de taxa de performance sobre os resultados auferidos no período.

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.

Rendimentos	2024	2023
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	7.101	3.529
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	1.695	(3.080)
Ajuste de distribuição com letras de créditos imobiliários	(218)	-
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa no exercício	(469)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa no exercício	157	41
Despesas operacionais transitadas pelo caixa referente ao período anterior	(41)	(50)
Resultado base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	8.225	440
Rendimentos apropriados	8.000	440
Rendimentos a distribuir	(1.713)	(440)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	440	398
Rendimentos pagos no exercício	6.727	398
% do resultado do período distribuído e a distribuir (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,26%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(225)	-

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 20,81 (vinte reais e oitenta e um centavos) (R\$ 1,36 (um real e trinta e seis centavos) em 2023).

9. Patrimônio líquido

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 323.200 cotas com valor de R\$ 99,52 cada, totalizando R\$ 32.166

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 323.200 cotas com valor de R\$ 102,31 cada, totalizando R\$ 32.651.

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.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 2024 e 2023.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 21,97% (em 2023 positiva em 11,44%).

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,

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a 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 Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

12. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo				
	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	285	0,83%	231	0,76%
Despesas de auditoria e custódia	52	0,15%	52	0,17%
Taxa anual da B3	13	0,04%	12	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,03%	9	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	6	0,02%	13	0,04%
Outras receitas (despesas) operacionais	10	0,03%	2	0,01%
	375	1,10%	319	1,05%

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 34.414 (R\$ 30.248 em 2023).

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

14. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme demonstrado a seguir:

2024

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	221
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	64
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	18
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	6
Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	0

2023

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	198
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	33
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	18
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	3
Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1

15. 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:

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 prontos 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 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 2024:

<u>Ativos financeiros</u>	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.259	-	3.259
Letras de crédito imobiliário	-	4.220	-	4.220
Cotas de fundos imobiliários negociados em bolsas de valores	7.273	-	-	7.273
Cotas de fundos imobiliários não negociados em bolsas de valores	-	-	19.126	19.126
Total	7.273	7.479	19.126	33.878

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

<u>Ativos financeiros</u>	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
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	-	-	23.678	23.678
Total	7.221	2.913	23.678	33.812

16. Deliberações em assembleias

Em 22 de agosto de 2024, através da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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.

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

18. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução

19. Eventos subsequentes

Em 21 de janeiro de 2025 houve o pagamento de dividendos no valor de R\$ 1.713 referente lucro caixa auferido do exercício de 2024.

Luiz Carlos Altermari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável

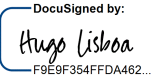
Certificate Of Completion

Envelope Id: D6493E67-69EE-43E8-A4F1-A75BC0AFE084		Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: 1805RBRDESENVOLVIMENTO24.DEZ_vfinal.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 33	Signatures: 1	Envelope Originator:
Certificate Pages: 2	Initials: 0	Nayara Kloppe
AutoNav: Enabled		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Envelopeld Stamping: Enabled		andares, Edifício Adalmo Dellape Baptista B32, Ita
Time Zone: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		nayara.kloppe@pwc.com
		IP Address: 201.56.164.188

Record Tracking

Status: Original	Holder: Nayara Kloppe	Location: DocuSign
31 March 2025 21:37	nayara.kloppe@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
31 March 2025 22:27	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Hugo Lisboa	DocuSigned by:  F9E9F354FFDA462...	Sent: 31 March 2025 21:38
hugo.lisboa@pwc.com		Resent: 31 March 2025 22:00
Partner		Resent: 31 March 2025 22:13
PwC BR		Viewed: 31 March 2025 22:25
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signature Adoption: Pre-selected Style	Signed: 31 March 2025 22:27
	Using IP Address: 201.56.5.228	
Signature Provider Details:		
Signature Type: ICP Smart Card		
Signature Issuer: AC SyngularID Multipla		
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via Docusign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Nayara Kloppe	COPIED	Sent: 31 March 2025 22:27
nayara.kloppe@pwc.com		Viewed: 31 March 2025 22:27
Security Level: Email, Account Authentication (None)		Signed: 31 March 2025 22:27
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via Docusign		

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2025 21:38
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2025 22:25
Signing Complete	Security Checked	31 March 2025 22:27
Completed	Security Checked	31 March 2025 22:27
Payment Events	Status	Timestamps