

# Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

## CNPJ nº 50.352.284/0001-53

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor  
independente nº 243L5-077-PB

Em 31 de dezembro de 2023



# Índice

|                                                                                                                                                                           | <b>Página</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras                                                                                                      | 3             |
| Demonstrações financeiras                                                                                                                                                 | 7             |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 21 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 21 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, 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 de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, “De caráter imobiliário”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo desses investimentos montava R\$ 142.446 mil, o equivalente a 94,51% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridas no período; **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

## Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Política de distribuição de resultados”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou distribuição de rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 10.479 mil em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

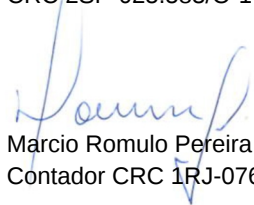
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2024

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



Marcio Romulo Pereira  
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário****CNPJ: 50.352.284/0001-53**

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

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Notas</b> | <b>31/12/2023</b> | <b>% do PL</b> |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |              |                   |                |
| Aplicações financeiras                       |              |                   |                |
| De natureza não imobiliária                  |              |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | <b>5.1</b>   | 10.368            | 6,88%          |
| De natureza imobiliária                      |              |                   |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários      | <b>5.2</b>   | 142.446           | 94,51%         |
|                                              |              | <b>152.814</b>    | <b>101,39%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |              | <b>152.814</b>    | <b>101,39%</b> |
| <b>Passivo</b>                               | <b>Notas</b> | <b>31/12/2023</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                            |              |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                     | <b>7</b>     | 1.745             | 1,16%          |
| Provisões e contas a pagar                   |              | 354               | 0,23%          |
|                                              |              | <b>2.099</b>      | <b>1,39%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |              | <b>2.099</b>      | <b>1,39%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |              |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas        | <b>8.1</b>   | 150.761           | 100,03%        |
| Gastos com colocação de cotas                | <b>8.4</b>   | (221)             | -0,15%         |
| Lucros acumulados                            |              | 175               | 0,12%          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |              | <b>150.715</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |              | <b>152.814</b>    | <b>101,39%</b> |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário****CNPJ: 50.352.284/0001-53****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações)  
a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais

|                                                                           | <b>Notas</b>  | <b>31/12/2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                         |               |                   |
| Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)                 | <b>5.2</b>    | 9.863             |
| Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) | <b>5.2</b>    | (72)              |
| Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)   | <b>5.2</b>    | 176               |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                       |               | <b>9.967</b>      |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                          |               |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                  |               | 2.549             |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                    |               | (571)             |
|                                                                           |               | <b>1.978</b>      |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                   |               |                   |
| Taxa de administração                                                     | <b>6 e 10</b> | (1.076)           |
| Taxa de performance                                                       | <b>10</b>     | (156)             |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                   | <b>10</b>     | (59)              |
|                                                                           |               | <b>(1.291)</b>    |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                           |               | <b>10.654</b>     |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                 |               | <b>1.544.524</b>  |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                         |               | <b>6,90</b>       |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                      |               | <b>97,58</b>      |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**

**CNPJ: 50.352.284/0001-53**

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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais

|                                                              | <b>Notas</b> | <b>Cotas de<br/>investimentos<br/>integralizadas</b> | <b>Gastos com<br/>colocação de<br/>cotas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 21 de junho de 2023 | <b>8.1</b>   | 150.761                                              | -                                            | -                            | 150.761        |
| Gastos com colocação de cotas                                | <b>8.4</b>   | -                                                    | (221)                                        | -                            | (221)          |
| Lucro líquido do período                                     |              | -                                                    | -                                            | 10.654                       | 10.654         |
| Rendimentos apropriados                                      | <b>7</b>     | -                                                    | -                                            | (10.479)                     | (10.479)       |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                             |              | <b>150.761</b>                                       | <b>(221)</b>                                 | <b>175</b>                   | <b>150.715</b> |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário****CNPJ: 50.352.284/0001-53****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de  
21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais

|                                                                                                | <b>Notas</b> | <b>31/12/2023</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                              |              |                   |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo                                                     | <b>6</b>     | (906)             |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                                  | <b>10</b>    | (31)              |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                              | <b>10</b>    | (571)             |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                               |              | <b>(1.508)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                           |              |                   |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa                                                    |              | 2.549             |
| Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)                                        | <b>5.2</b>   | 22.637            |
| Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)                                    | <b>5.2</b>   | (184.147)         |
| Recebimento de amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)                  | <b>5.2</b>   | 18.838            |
| Recebimento de juros e atualização monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) | <b>5.2</b>   | 10.193            |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                                            |              | <b>(129.930)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                          |              |                   |
| Cotas de investimentos integralizadas                                                          | <b>8.1</b>   | 150.761           |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas                                                     | <b>8.4</b>   | (221)             |
| Rendimentos distribuídos                                                                       | <b>7</b>     | (8.734)           |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                           |              | <b>141.806</b>    |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                       |              | <b>10.368</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>                                       |              | <b>-</b>          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>                                          |              | <b>10.368</b>     |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**

**CNPJ: 50.352.284/0001-53**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 18 de fevereiro de 2010, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM 472, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 29 de junho de 2010 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2023.

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; e, complementarmente, em a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) 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) 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 h) debêntures, 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 ("Ativos Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2024.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

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

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

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, 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.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

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

## Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

### 3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### 3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

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

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

#### 4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

#### 4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

## 4.2 Gerenciamento de riscos

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

### 4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**

CNPJ: 50.352.284/0001-53

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

**4.2.2 Risco de liquidez**

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

**4.2.3 Risco de mercado**

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

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

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

|               |
|---------------|
| 31/12/2023    |
| 10.368        |
| <b>10.368</b> |

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

**5.2 De caráter imobiliário**

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

|                |
|----------------|
| 31/12/2023     |
| 142.446        |
| <b>142.446</b> |

**Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

| 31/12/2023                       |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            |                |             |
|----------------------------------|------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| Emissor                          | Ativo      | Lastro | Rating de emissão | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
| Opea Securitizadora S.A.         | 21L1281680 | (6)    | BBB               | 403             | 23/12/2021      | 26/12/2024         | CDIE + 3.5%               | 22.204                     | 15.042         | 15.042      |
| Opea Securitizadora S.A.         | 22G1225383 | (3)    | A                 | 1               | 22/07/2022      | 26/08/2026         | CDIE + 5%                 | 14.329                     | 14.338         | 14.317      |
| True Securitizadora S.A.         | 22G1401749 | (8)    | A+                | 1               | 24/08/2022      | 07/08/2029         | CDIE + 3.25%              | 14.201                     | 14.332         | 14.316      |
| Opea Securitizadora S.A.         | 23K1697617 | (8)    | A+                | Única           | 09/11/2023      | 28/10/2026         | CDIE + 5.5%               | 13.500                     | 13.509         | 13.491      |
| Virgo Companhia De Securitizacao | 20L0739373 | (3)    | AA-               | 131             | 26/01/2021      | 26/01/2026         | CDIE + 4%                 | 25.284                     | 11.637         | 11.637      |
| Opea Securitizadora S.A.         | 23J1952372 | (8)    | BBB+              | Única           | 25/10/2023      | 22/10/2027         | CDIE + 5%                 | 10.000                     | 10.025         | 10.025      |
| Opea Securitizadora S.A.         | 22L1575688 | (8)    | A-                | 516             | 25/12/2022      | 26/12/2025         | IPCA + 10%                | 7.935                      | 7.956          | 7.956       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 23D1446730 | (8)    | A-                | 1               | 20/04/2023      | 07/05/2027         | CDIE + 5%                 | 7.500                      | 7.572          | 7.568       |
| True Securitizadora S.A.         | 23F1508169 | (1)    | A+                | 1               | 30/06/2023      | 15/08/2035         | IPCA + 12.4%              | 7.500                      | 7.427          | 7.405       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 20A0977074 | (6)    | AA                | 167             | 20/01/2020      | 20/01/2025         | CDIE + 3.5%               | 29.072                     | 6.832          | 6.832       |
| True Securitizadora S.A.         | 22L1198360 | (1)    | A-                | 515             | 20/12/2022      | 20/12/2027         | CDIE + 3%                 | 9.270                      | 6.291          | 6.385       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 22G0663573 | (8)    | A-                | 2               | 12/07/2022      | 28/07/2025         | CDIE + 4%                 | 13.919                     | 5.875          | 5.875       |
| True Securitizadora S.A.         | 23I1230915 | (5)    | A+                | 3               | 29/09/2023      | 16/11/2035         | IPCA + 11.25%             | 5.485                      | 5.492          | 5.613       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 21H0770067 | (3)    | A                 | 428             | 02/08/2021      | 28/07/2025         | CDIE + 5%                 | 4.400                      | 4.403          | 4.403       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 21G0590342 | (3)    | A                 | 382             | 08/07/2021      | 28/06/2027         | CDIE + 4.5%               | 2.800                      | 2.802          | 2.802       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 23L1349378 | (8)    | BBB+              | Única           | 04/12/2023      | 23/11/2026         | CDIE + 7.5%               | 2.800                      | 2.804          | 2.788       |
| Opea Securitizadora S.A.         | 21E0608916 | (3)    | A+                | 252             | 26/05/2021      | 28/05/2026         | CDIE + 5%                 | 2.300                      | 2.301          | 2.301       |
| True Securitizadora S.A.         | 23I1230828 | (5)    | A+                | 2               | 29/09/2023      | 17/10/2033         | IPCA + 10%                | 2.015                      | 2.013          | 2.050       |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | 19I0307144 | (6)    | BBB+              | 324             | 03/09/2019      | 11/03/2025         | CDIE + 4.25%              | 10.000                     | 1.641          | 1.640       |
|                                  |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            | 142.269        | 142.446     |

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True ([www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)), Habitasec ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), Virgo Companhia de Securitização ([www.virgo.inc](http://www.virgo.inc)) e Opea Securitizadora S.A. ([www.opecapital.com](http://www.opecapital.com))

**Composição por tipo de lastro e devedor**

| Emissor                          | Lastro | Devedor                                                  | Garantia                | 31/12/2023     |
|----------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Opea Securitizadora S.A.         | (6)    | YUNY INCORPORADORA HOLDING S.A.                          | (c), (e), (j)           | 15.042         |
| Opea Securitizadora S.A.         | (3)    | Patrician Incorporação 33 SPE EIRELI                     | (b), (c), (g), (h), (j) | 14.317         |
| True Securitizadora S.A.         | (8)    | Tael Incorporações e Construções Ltda                    | (b), (c), (g), (h)      | 14.316         |
| Opea Securitizadora S.A.         | (8)    | TK Empreendimentos e Incorporações SPE LTI               | (e), (h), (k)           | 13.491         |
| Virgo Companhia De Securitizacao | (3)    | Exto Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários Ltda   | (b), (e)                | 11.637         |
| Opea Securitizadora S.A.         | (8)    | PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES               | (b), (e), (g), (j), (k) | 10.025         |
| Opea Securitizadora S.A.         | (8)    | MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda              | (b), (c), (g), (j)      | 7.956          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (8)    | Yuny Incorporadora Holding                               | (c), (g), (h)           | 7.568          |
| True Securitizadora S.A.         | (1)    | MRV Engenharia e Participações S.A.                      | (b), (c), (h), (j)      | 7.405          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (6)    | SEI Incorporação e Participações SA                      | (b), (c), (e), (h)      | 6.832          |
| True Securitizadora S.A.         | (1)    | MRV                                                      | (c)                     | 6.385          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (8)    | SEI Incorporação e Participações S.A.                    | (b), (c), (g), (h), (j) | 5.875          |
| True Securitizadora S.A.         | (5)    | MRV                                                      | (e), (g), (j)           | 5.613          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (3)    | Tarjab - Freguesia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | (b), (c), (e), (g), (h) | 4.403          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (3)    | Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda      | (b), (c), (e), (g), (h) | 2.802          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (8)    | Arqos                                                    | (b), (e), (g), (h), (k) | 2.788          |
| Opea Securitizadora S.A.         | (3)    | Jordan Empreendimento Imobiliário LTDA.                  | (b), (c), (e), (g), (h) | 2.301          |
| True Securitizadora S.A.         | (5)    | MRV                                                      | (b), (e), (g), (j)      | 2.050          |
| Habitasec Securitizadora S.A.    | (6)    | Setin                                                    | (b), (c), (e), (h)      | 1.640          |
|                                  |        |                                                          |                         | <b>142.446</b> |

**Legendas****Lastro**

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Escritura de Superfície
- (3) - CCB
- (4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado
- (6) - Debenture
- (7) - Contrato de locação
- (8) - Nota Comercial

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Hipoteca
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (j) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Direito de retrocesso
- (n) - Carta fiança

(\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

Movimentação do período

|                                                                                             |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aquisição de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs)                                    | 184.147        |
| Venda de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs)                                        | (22.637)       |
| Ajuste ao valor justo de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs)                        | 176            |
| Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)                                   | 9.863          |
| Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)                   | (72)           |
| Recebimento de juros e atualização monetária de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs) | (10.193)       |
| Recebimento de amortizações de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs)                  | (18.838)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>                                                      | <b>142.446</b> |

6. Taxa de administração e performance

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
|                       | <b>31/12/2023</b> |
| Taxa de administração | 1.076             |
| Taxa de Performance   | 156               |
|                       | <b>1.232</b>      |

A Administradora faz jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela abaixo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deve ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo ("Taxa de Administração").

| Início da faixa (em R\$) | Final da faixa (em R\$) | Taxa de administração |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                          | 150.000,00              | 1,30%                 |
| 150.000,01               | 350.000,00              | 1,29%                 |
| 350.000,01               | 600.000,00              | 1,28%                 |
| 600.000,01               | 800.000,00              | 1,27%                 |
| 800.000,01               | 1.000.000,00            | 1,26%                 |
| Acima de R\$1.000.000,00 | -                       | 1,25%                 |

Ainda, o valor equivalente a até 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários pode, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 11º dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                      |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                   | <b>31/12/2023</b> |
| Lucro líquido do período                                                                             | 10.654            |
| Ajuste de distribuição com Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs)                               | 330               |
| Ajuste ao valor justo de Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs)                                 | (176)             |
| Despesas operacionais não pagas                                                                      | 28                |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                         | <b>10.836</b>     |
| Retenção de 5% dos rendimentos                                                                       | (357)             |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                        | <b>10.479</b>     |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                           | (1.745)           |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>                                                         | <b>8.734</b>      |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                | <b>5,65</b>       |
| % do resultado período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 96,71%            |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados                                            | 357               |

8. Patrimônio líquido

8.1 Cotas integralizadas

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
|                                                 | <b>31/12/2023</b> |
| Cotas de investimentos subscritas               | <b>R\$</b>        |
| Cotas de investimentos a integralizar           | <b>Quantidade</b> |
| <b>Cotas de investimentos integralizadas</b>    | <b>150.761</b>    |
| <b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b> | <b>1.544.524</b>  |
|                                                 | <b>97,61</b>      |

8.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, a Administradora pode, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$5.000.000, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas deve ser comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 150.761 com valor unitário de R\$ 97,61, totalizando 1.544.524 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de maio de 2023 e encerrada em 22 de junho de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 221, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
|                               | <b>31/12/2023</b> |
| Gastos com colocação de cotas | 221               |
|                               | <b>221</b>        |

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

9. Retorno sobre patrimônio líquido

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
|                                               | 31/12/2023 |
| Lucro líquido do período                      | 10.654     |
| Patrimônio líquido inicial                    | -          |
| Adições/deduções                              |            |
| Cotas de investimentos integralizadas         | 150.761    |
| Gastos com colocação de cotas                 | (221)      |
|                                               | 150.540    |
| Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*) | 7,08%      |

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

10. Encargos debitados ao Fundo

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | 31/12/2023 |            |
|                                         | Valores    | Percentual |
| Taxa de administração                   | 1.076      | 0,71%      |
| Taxa de performance                     | 156        | 0,10%      |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 59         | 0,04%      |
|                                         | 1.291      | 0,85%      |
|                                         | 150.679    |            |

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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:

|                                                         | 31/12/2023 |         |         |         |
|---------------------------------------------------------|------------|---------|---------|---------|
|                                                         | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total   |
| Ativos                                                  |            |         |         |         |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado |            |         |         |         |
| Certificados de recebíveis imobiliários                 | -          | 142.446 | -       | 142.446 |
| Cotas de fundo de renda fixa                            | -          | 10.368  | -       | 10.368  |
| Total do ativo                                          | -          | 152.814 | -       | 152.814 |

As demonstrações das mudanças das cotas de Fundo de renda fixa e no valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas nas Notas Explicativas nº 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e nº 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Através de Termo de Apuração da Consulta Formal iniciado em 8 de setembro de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a autorização para aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que, cumulativamente ou não, sejam (i) originados, estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora, ou ainda, que tenham a Administradora, ou fundos administrados pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses; e/ou (ii) originados e/ou estruturados e/ou alienados no mercado secundário e/ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestor"), ou ainda fundos geridos pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas; desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade descritor no regulamento do Fundo, em acréscimo aos demais limites e restrições previsto na regulamentação aplicável; (ii) a autorização para aquisição e alienação pelo Fundo de: (i.a) cotas de fundos de investimento imobiliário; (i.b) 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 cotas de fundos de investimento não imobiliários; e (i.c) 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, administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("Fundos Conflitados Administrador") e/ou (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de: (ii.a) cotas de fundos de investimento; (ii.b) 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 cotas de fundos de investimento não imobiliários; e (ii.c) 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, geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("Fundos Conflitados Gestor") e, em conjunto com Fundos Conflitados Administrador, "Fundos Conflitados") desde que respeitados os critérios descritos no regulamento do Fundo, e (iii) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora.

16.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário  
CNPJ: 50.352.284/0001-53  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

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

16.5 No período findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*