

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

(CNPJ nº 21.408.063/0001-51)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

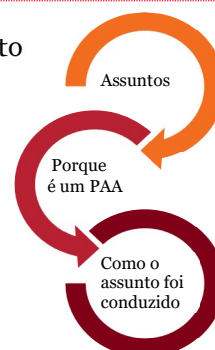
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as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

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Mensuração do valor justo das cotas de fundos imobiliários e das propriedades para investimento (Notas 3, 6 e 8)

Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2023, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em cotas de fundos de investimento imobiliário e propriedades para investimento.

A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é obtida por meio de cotação de preços em bolsa de valores, para os fundos que são listados e, para os fundos não negociados, por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do respectivos fundo investido.

A mensuração do valor justo das propriedades de investimento considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado e fluxo de caixa projetado dos empreendimentos, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário e das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido a sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos para os investimentos que não são negociados.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário e das propriedades para investimento.

Para os fundos de investimento imobiliário que são negociados, comparamos os valores utilizados para a mensuração das respectivas cotas com os preços divulgados nas bolsas de valores. Para o fundo de investimento imobiliário não negociado, efetuamos o confronto do valor utilizado para mensuração da referida cota com o valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

Adicionalmente, 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.

Para a mensuração das propriedades para investimento, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário e propriedades para investimento estão



Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 11 de abril de 2023, sem ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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



Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2024

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

DocuSigned by
Assinado por MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04260218757
CPF: 04260218757
Data/Hora da Assinatura: 29 de março de 2024 | 09:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB-01

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5	3	-	5	-
Cotas de fundo de renda fixa	5	6.752	0,69%	2.224	0,23%
Operações compromissadas com Títulos Públicos Federais	5	-	0,00%	31.003	3,18%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.1	17.776	1,82%	4.721	0,48%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.3	196.650	20,10%	198.225	20,36%
Letras de crédito imobiliário	6.1.2	5.034	0,51%	-	-
Aluguéis a receber	8.3	2.547	0,26%	2.685	0,28%
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	12.677	1,30%	4.192	0,43%
Outros valores a receber		835	0,09%	510	0,05%
		242.274	24,77%	243.565	25,01%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	16.686	1,71%	-	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas - Capital subscrito	7	44.400	4,54%	22.200	2,28%
Ações de companhias fechadas - Ajuste ao valor justo	7	6.901	0,71%	1.905	0,20%
		67.987	6,96%	24.105	2,48%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8.1	716.297	73,23%	712.029	73,14%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8.1	(21.795)	-2,23%	4.786	0,49%
		694.502	71,00%	716.815	73,63%
Total do ativo		1.004.763	102,72%	984.485	101,12%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	3.410	0,35%	3.288	0,34%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	21	0,00%
Taxa de administração e gestão	9 e 17	324	0,03%	490	0,05%
Auditoria e custódia		168	0,02%	87	0,01%
Provisões e contas a pagar		314	0,03%	31	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis		392	0,04%	-	0,00%
Subscrição de capital a integralizar	7	21.504	2,20%	6.405	0,66%
		26.113	2,67%	10.322	1,06%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		534	0,05%	608	0,06%
		534	0,05%	608	0,06%
Total do passivo		26.647	2,72%	10.930	1,12%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11.2	1.045.602	106,90%	1.045.602	107,40%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(33.402)	-3,41%	(33.402)	-3,43%
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	(222.549)	-22,75%	(183.213)	-18,82%
Reserva de lucros		188.465	19,26%	144.568	14,85%
Total do patrimônio líquido	11	978.116	100,00%	973.555	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.004.763	102,72%	984.485	101,12%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8.3	28.489	42.820
Receitas de juros sobre venda de imóveis		6	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8.3	-	274
		28.495	43.094
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de propriedade para investimento	8.2	15.244	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.1	(26.582)	(21.979)
		(11.338)	(21.979)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de sobre obrigações de imóveis a pagar		(41)	1
		(41)	1
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(2.796)	(564)
Despesas de condomínio	13	(3.532)	(1.668)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(3)	(1)
		(6.331)	(2.233)
Resultado líquido de propriedades para investimento		10.785	18.883
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	2.421	1.425
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	53	41
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	(10)	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	17.921	19.050
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.3	(584)	423
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	12.914	(26.386)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	13	-	(43)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	6.1.2	32	-
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	7	4.996	447
		37.743	(5.043)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		48.528	13.840
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	432	536
Receitas de operações compromissadas	5	1.538	2.343
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(439)	(648)
		1.531	2.231
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(1.723)	(933)
Despesas de auditoria e custódia	13	(282)	(245)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(10)	(7)
Taxa de administração e gestão	9, 13 e 17	(3.876)	(6.738)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(49)	(51)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(222)	(368)
		(6.162)	(8.342)
Lucro líquido do exercício		43.897	7.729
Quantidade de cotas em circulação		12.179.187	12.179.187
Lucro por cota - R\$		3,60	0,63
Valor patrimonial da cota - R\$		80,31	79,94

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2021		1.045.602	(33.402)	(123.535)	136.839	1.025.504
Resultado do exercício		-	-	-	7.729	7.729
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(59.678)	-	(59.678)
Em 31 de dezembro de 2022		1.045.602	(33.402)	(183.213)	144.568	973.555
Resultado do exercício		-	-	-	43.897	43.897
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(39.336)	-	(39.336)
Em 31 de dezembro de 2023		1.045.602	(33.402)	(222.549)	188.465	978.116

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

(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) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	28.627	46.789
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	-	274
Recebimento de depósito caução de aluguéis	(115)	(253)
Rendimentos de renda fixa	432	536
Rendimentos de compromissadas	1.538	2.343
Pagamento de despesas de consultoria	(1.714)	(933)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(4.042)	(7.070)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(3)	(1)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(10)	(7)
Pagamento de despesas de condomínio	(3.259)	(1.640)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(201)	(244)
Pagamento de tributos municipais e federais	(2.796)	(564)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	-	(43)
Pagamento de anuidade B3	(13)	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(49)	(51)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(122)	(64)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(459)	(636)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(85)	49
Caixa líquido das atividades operacionais	17.729	38.473
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	(5.002)	-
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(14.783)	(17.039)
Aquisição e resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	13.905	22.651
Aquisição de ações de companhias fechadas	(7.029)	(600)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	17.921	19.058
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	1.946	12.445
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	2.246	1.339
Custos incrementais com imóveis para renda	(17.629)	(6.692)
Venda de imóveis para renda	3.433	1.050
Caixa líquido das atividades de investimento	(4.992)	32.212
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(39.214)	(61.992)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(39.214)	(61.992)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(26.477)	8.693
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	33.232	24.539
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	6.755	33.232

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de novembro de 2014, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo seu início de atividades em 26 de março de 2015.

O Fundo 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, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos aos seus cotistas ("cotistas") mediante distribuição de rendas obtidas por meio dos investimentos nos ativos mencionados.

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

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

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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).

O Fundo é listado na B³ S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código de negociação RBRP11, sendo que o valor da cota no último dia útil de dezembro de 2023 foi de R\$ 54,80 (cinquenta e quatro reais e oitenta centavos). Em dezembro de 2022 foi de R\$ 50,99 (cinquenta reais e noventa e nove centavos).

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Mês	2023	2022
Janeiro	48,11	71,23
Fevereiro	45,30	66,36
Março	43,92	64,78
Abril	49,45	67,99
Maio	52,60	61,90
Junho	58,49	57,30
Julho	60,75	51,00
Agosto	59,40	61,50
Setembro	55,89	60,30
Outubro	50,60	57,00
Novembro	51,64	51,80
Dezembro	54,80	50,99

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

2. Apresentação 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 em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 ao valor justo. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixa.
- 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.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada, quando aplicável.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

3.4. Propriedades para investimentos

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

3.5. 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.

3.6. Ações de companhias fechadas

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

- (i) Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição; e
- (ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: seu valor econômico.

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.8. Caixa e equivalente 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.

3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.10. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições 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.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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, (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 nos mercados de outros países

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações 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 máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo da conta Depósitos bancários está representado por contas correntes no Bancos Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras, conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2023

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósitos bancários	BRL Trust DTVM S/A	1	-
Depósitos bancários	Itaú Unibanco	2	-
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.752	0,69%
		6.755	0,69%

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2022

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósitos bancários	BRL Trust DTVM S/A	1	-
Depósitos bancários	Itaú Unibanco	4	-
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.224	0,23%
Aplicações em operações compromissadas – LFT	Tesouro nacional	31.003	3,18%
		33.232	3,41%

Operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento 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 teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2023 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de janeiro de 2024 sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 432 (R\$ 536 em 2022), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa", e R\$ 1.538 (R\$ 2.343 em 2022), registradas na rubrica de "Receitas de operações compromissadas".

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza Imobiliária

6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários

As aplicações financeiras representadas por certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim apresentadas:

31 de dezembro de 2023									
Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Qtde	Valor de Mercado
Vert Sec.	19H0000001	(2)	(d), (e)	1	01/08/2019	20/08/2031	CDI + 1,50%	13.915	10.103
Opea Sec. S.A.	21K0915478	(2)	(d), (e)	428	24/11/2021	23/11/2031	IPCA + 6,4%	3.860	4.282
Opea Sec. S.A.	21L1281680	(1)	(a), (b), (c)	452	23/12/2021	26/12/2024	CDI + 3,50%	5.000	3.391
Total								22.775	17.776

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2022									
Emissores	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Qtde	Valor de Mercado
Opea Sec. S.A.	21L1281680	(1)	(a), (b), (c)	452	23/12/2021	26/12/2024	CDI + 3,50%	5.000	4.721
Total								5.000	4.721

Legendas

Lastro

- (1) Debênture
- (2) Créditos imobiliários

Regime de Garantias

- (a) Alienação Fiduciária de ações
- (b) Alienação Fiduciária de cotas
- (c) Fiança
- (d) Alienação Fiduciária de imóvel
- (e) Cessão fiduciária de direitos creditórios

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de investimento em certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas a seguir:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	4.721	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	23.056	75.595
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(8.273)	(58.556)
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(4.192)	(13.784)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	2.464	1.466
Saldo final	17.776	4.721

6.1.2. Letras de Crédito Imobiliário

As aplicações financeiras representadas por letras de crédito imobiliário em 31 de dezembro de 2023 estão assim apresentadas:

Emissores	Ativo	Data de vencimento	Qtde	Valor de mercado
Caixa Econômica Federal	23L01354130	02/12/2024	1	5.034

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de investimento em letras de crédito imobiliário estão demonstradas a seguir:

Descrição	31/12/2023
Saldo inicial	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário	5.002
Resultado de letras de crédito imobiliário	32
Saldo final	5.034

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6.1.3. Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIIs

As aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 196.650 (R\$ 198.225 em 2022), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês.

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.

As aplicações financeiras representadas por cotas de fundos imobiliários em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim apresentadas:

2023					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
BLMR11	Bluemacaw Renda+ FOF	150.000	0,59%	999	0,10%
BTCI11	FII BTG Pactual Fundo de CRI	88.327	0,09%	877	0,09%
FVPQ11	Via Parque Shopping	9.457	0,34%	1.079	0,11%
RBRF11	RBR Alpha Fundo de Fundos	20.448	0,15%	1.668	0,17%
RBRL11	RBR Log	1.924.086	28,77%	168.184	17,19%
TRNT11	FII Torre Norte	56.649	1,44%	7.702	0,79%
XPML11	XP Malls	105.841	0,34%	12.396	1,27%
-	Cenu FII	38.540	3,38%	3.745	0,38%
2.393.348				196.650	20,10%

2022					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
BLMR11	Bluemacaw Renda+ FOF	150.000	0,59%	1.038	0,11%
BTCI11	FII BTG Pactual Fundo de CRI	42.762	0,39%	3.459	0,36%
FVPQ11	Via Parque Shopping	9.457	0,34%	1.041	0,11%
HGFF11	CSHG Imobiliário FOF	13.745	0,48%	988	0,10%
KFOF11	FII Kinea	15.000	0,33%	1.176	0,12%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	327	0,00%	32	0,00%
RBRF11	RBR Alpha Fundo de Fundos	25.448	0,19%	1.751	0,18%
RBRL11	RBR Log	1.924.086	28,77%	161.623	16,60%
TEPP11	Tellus Properties	90.582	2,15%	6.070	0,62%
TRNT11	FII Torre Norte	56.649	1,44%	7.081	0,73%
XPML11	XP Malls	105.841	0,50%	10.127	1,04%
Patrimonial	Cenu FII	3.854	3,53%	3.839	0,39%
2.437.751				198.225	20,36%

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários estão demonstradas a seguir:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	198.225	245.982
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(13.905)	(22.651)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário	(584)	423
Negociação e intermediação de valores	-	857
Ajuste ao valor justo	12.914	(26.386)
Saldo final	196.650	198.225

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu a título de receita com Rendimentos de cotas de fundos imobiliários o montante de R\$ 17.921 (R\$ 19.050 em 2022).

7. Ações de companhias fechadas

O Fundo possui investimentos em ações de companhia de capital fechado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 no montante de R\$ 29.797 e R\$ 17.770, respectivamente, que estão demonstrados a seguir:

SPE	Qtde de ações	Participação na investida (%)	Qtde de ações detidas	Capital subscrito	Capital à integralizar	Ajuste a valor justo (*)	Valor em 31.12.2023
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74.000.000	60%	44.400.000	44.400	(21.504)	6.901	29.797

SPE	Qtde de ações	Participação na investida (%)	Qtde de ações detidas	Capital subscrito	Capital à integralizar	Ajuste a valor justo	Valor em 31.12.2022
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.000.000	60%	22.200.000	22.200	(6.405)	1.905	17.700

(*) – Representa o ajuste ao valor justo acumulado desde a aquisição do investimento pelo Fundo.

As movimentações envolvendo o saldo da rubrica de ações de companhias fechadas estão demonstradas a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	16.725
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	447
Aquisição de ações de companhias fechadas	600
Aportes realizados e não integralizados no exercício	(72)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	17.700
Saldo em 31 de dezembro de 2022	17.700
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	4.996
Aquisição de ações de companhias fechadas	7.029

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Aportes realizados em exercício anteriores	72
Saldo em 31 de dezembro de 2023	29.797

JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE”) é uma sociedade empresarial limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e tem como objeto social (i) a realização de um empreendimento imobiliário comercial e/ou corporativo no imóvel objeto da matrícula nº 15.950 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, e eventualmente em imóveis contíguos àquele que venham a ser adquiridos pela Sociedade posteriormente; (ii) a compra, venda e/ou locação de imóveis; e (iii) a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.

Em 05 de dezembro de 2023, foi aprovada a 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da JC589 Empreendimento Imobiliário Ltda. E os sócios resolveram aumentar o capital social da Sociedade em R\$ 37.000 de modo que o capital social da Sociedade passa de R\$ 37.000 para R\$ 74.000, mediante a emissão de 37.000.000 (trinta e sete milhões) de novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, subscritas pelos Sócios de acordo com a sua atual participação no capital da Sociedade, conforme segue:

- (i) O Sócio CB Realty subscreve 14.800.000 (quatorze milhões e oitocentos mil) cotas, com o valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma e;
- (ii) O Sócio RBR Properties FII subscreve 22.200.000 (vinte e dois milhões e duzentos mil) cotas, com o valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma.

Em 31 de dezembro de 2023 a sociedade possui um imóvel avaliado pelo montante de R\$ 29.670 (R\$ 29.500 em 2022). Trata-se de um terreno atualmente desocupado, anteriormente utilizado como estacionamento. Possui algumas coberturas para carros. No local será construído um empreendimento Corporate Boutique.

Mensuração ao valor justo da sociedade

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 29.797 e R\$ 17.770, respectivamente, investidos na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 29.670 em empreendimentos imobiliários e R\$ 410 em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswagner Brazil, emitido em novembro de 2023 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2023. O valor justo registrado pelo Fundo levou em consideração os saldos contábeis de ativos e obrigações a pagar em nome da SPE, mensurando assim o valor justo de todo o empreendimento e não apenas seus ativos imobiliários.

A metodologia utilizada foi o Método comparativo direto de dados de mercado tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliado.

Avaliação ao valor justo	Método	Grau de fundamentação	Grau de precisão
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Comparativo direto de métodos do mercado	II	III

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8. Propriedades para investimento

8.1. Imóveis

A movimentação na conta Propriedades para Investimento está descrita a seguir:

2023					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2022	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Vendas	Saldo 31/12/2023
Edifício Castelo Branco	9.748	15	(3.235)	-	6.528
Edifício Mykonos	6.088	27	156	-	6.271
Edifício Somos Sistema	11.881	-	1.479	(13.360)	-
Edifício Celebration	95.371	4.060	(3.670)	-	95.761
Edifício Comary	48.508	150	2.484	-	51.142
Edifício Venezuela	34.417	47	(6.087)	-	28.377
Edifício Delta Plaza	62.446	936	1.401	-	64.783
Edifício Mario Garnero Torre sul	39.773	69	1.591	-	41.433
Edifício Pravda	4.752	20	144	-	4.916
Edifício River One	403.831	12.305	(20.845)	-	395.291
	716.815	17.629	(26.582)	(13.360)	694.502

2022				
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2021	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2022
Edifício Castelo Branco	9.901	1.391	(1.544)	9.748
Edifício Mykonos	5.984	4	100	6.088
Edifício Somos Sistema	11.807	30	44	11.881
Edifício Celebration	94.828	432	111	95.371
Edifício Comary	48.134	180	194	48.508
Edifício Venezuela	41.719	1.817	(9.119)	34.417
Edifício Delta Plaza	61.955	1.101	(610)	62.446
Edifício Mario Garnero Torre sul	37.083	1.204	1.486	39.773
Edifício Pravda	5.503	-	(751)	4.752
Edifício River One	415.359	362	(11.890)	403.831
	732.272	6.522	(21.979)	716.815

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil datados de novembro de 2023 e 2022, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 2023 e janeiro de 2023, respectivamente.

A Binswanger Brasil possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2023

Avaliação ao valor justo	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Castelo Branco (a)	Renda	10 anos	9,75%	9,50%
Edifício Mykonos (b)	Renda	10 anos	9,00%	8,75%
Edifício Celebration (d)	Renda	10 anos	9,00%	8,75%
Edifício Comary (e)	Renda	10 anos	8,50%	8,25%
Edifício Venezuela (f)	Renda	10 anos	10,50%	9,75%
Edifício Delta Plaza (g)	Renda	10 anos	9,00%	8,75%
Edifício Mario Gamero Torre Sul (h)	Renda	10 anos	9,00%	8,75%
Edifício Pravda (i)	Renda	10 anos	9,25%	9,00%
Edifício River One (j)	Renda	10 anos	8,50%	8,25%

2022

Avaliação ao valor justo	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Castelo Branco (a)	Renda	10 anos	10,50%	8,75%
Edifício Mykonos (b)	Renda	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Somos Sistema (c)	Renda	10 anos	11,50%	10,50%
Edifício Celebration (d)	Renda	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Comary (e)	Renda	10 anos	9,00%	8,00%
Edifício Venezuela (f)	Renda	10 anos	10,50%	8,75%
Edifício Delta Plaza (g)	Renda	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Mario Gamero Torre Sul (h)	Renda	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Pravda (i)	Renda	10 anos	9,50%	8,75%
Edifício River One (j)	Renda	10 anos	9,25%	8,25%

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (a) Edifício Castelo Branco – o Fundo é proprietário do 24º. andar – conjunto 2401-com área Bruta Locável de 1.065m², com direito a onze vagas de garagem, localizado na Avenida República do Chile, 230, Centro - Rio de Janeiro. O empreendimento é um edifício comercial composto por 29 andares em pavimentos de escritórios, possuindo ainda três subsolos para garagem. Aquisição em julho de 2015.
- (b) Edifício Mykonos - Imóvel tipo escritório constituído por 2 unidades (11, 12), com Área Bruta Locável de 572,07m² no Edifício Mykonos localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1356 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O Edifício Mykonos abriga unidades comerciais possuindo quinze pavimentos de escritórios, compostos por duas unidades por andar. O Edifício dispõe de dois subsolos e térreo. Aquisição em maio de 2017.
- (c) Edifício Somos - Imóvel tipo constituído por 4 blocos, sendo 2 galpões para uso industrial, 1 prédio de escritório e 1 prédio usado para lanchonete, possui acesso principal pela Avenida João Dias. A construção é composta por 205 vagas de garagem (estimado) e entradas pela Rua Subaraçu s/n, Rua Gibraltar, 358 e Rua Abrantes s/n. O Fundo é proprietário de 50% do empreendimento, os blocos 3 e 4 foram adaptados para uso educacional. Aquisição em março de 2018.
- (d) Edifício Celebration – imóvel tipo prédio comercial constituído por torre única com um total de 16 pavimentos, sendo compostos por 2 subsolos, térreo mezanino e 13 pavimentos. Localizado na rua Casa do Ator, 1155 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O imóvel possui 139 vagas de garagem e Área Bruta Locável de 5.996,12 m². Aquisição em abril de 2018.
- (e) Edifício Comary – imóvel tipo prédio comercial, localizado na rua Amauri, 305 – Jardim Paulista – São Paulo – SP, é formado por uma torre com quatro conjuntos comerciais por pavimento; o subsolo e área descoberta do pavimento térreo abrigam vagas de garagem, possui Área Bruta Locável de 2.545,14 m², possuindo a totalidade das unidades autônomas n. 11,12,13,14,21,22,23,24,31,32,33,34,41,42,43,44,51,52,53,54,61,62,63,64,71,72,73,74, 81,82,83,84, 93 e 94. Aquisição em abril de 2020.
- (f) Edifício Venezuela - Imóvel comercial localizado na Avenida Venezuela, 43 – Saúde – Rio de Janeiro / RJ, composto por 6 pavimentos: térreo + 6 pavimentos tipo mais ático. Aquisição em dezembro de 2020.
- (g) Edifício Delta Plaza - Lajes comerciais localizadas na Rua Cincinato Braga, 340 – Bela Vista – São Paulo / SP, com área privativa de 3.855,94 m², composto por 23 Pavimentos – 3 Subsolos + térreo + 18 pavimentos + Ático e 92 vagas de garagem. Aquisição em dezembro de 2020 e um conjunto nº 52 em junho de 2021.
- (h) Edifício Mario Garnero- Torre Sul - Lajes comerciais localizadas na Avenida Faria Lima, 1461 Pinheiros– São Paulo / SP, com área privativa de 2.722,35 m², composto por 15 conjuntos comerciais + 39 vagas de garagem. Aquisição em abril e dezembro de 2021.
- (i) Edifício Pravda – Lajes corporativas localizadas na Alameda Grajaú,98 conjuntos 181- Alphaville Industrial Barueri- São Paulo- SP, com área privativa de 502,40 m², + 18 vagas de garagem. Aquisição em maio de 2021.
- (j) Edifício River One- Lajes comerciais e corporativas localizado na Rua Gerivatiba,207 Butanta- São Paulo- SP, com área privativa de 21.869,29 m², + 312 vagas de garagem. Aquisição em dezembro de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
CNPJ: 21.408.063/0001-51
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8.2. Venda de propriedades para investimento

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo realizou a venda do imóvel Edifício Somos Sistema, que resultaram em um lucro no montante de R\$ 15.244, conforme demonstrado a seguir:

Edifício Somos Sistema	
Valor de custo	13.360
Valor da venda	28.604
Lucro na venda	15.244

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 26.221 a receber em trinta e três parcelas mensais sucessivas de R\$ 795 reajustada mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, com a última vencendo em setembro de 2026 referente à venda do Edifício Somos Sistema e o montante de R\$ 3.142 a receber em trinta parcelas mensais, sendo a última com vencimento em junho de 2026 das unidades 131 e 132 do Edifício Mykonos, (em 2022 - R\$ 4.192 referente às vendas das unidades 131 e 132 do Edifício Mykonos).

8.3. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 compreende receitas aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8.1 no valor de R\$ 28.489 (R\$ 42.820 em 2022). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas. O Fundo possui o montante de R\$ 2.406 a receber referente a aluguéis de competência do mês de dezembro e o montante de R\$ 141 de alugueis vencidos de competências anteriores. Desta forma o Fundo possui um total de R\$ 2.547 a receber (R\$ 2.685 em 2022).

9. Encargos e taxa de administração e gestão

Será devido pelo Fundo uma taxa de administração composta de:

(i) Valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.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 e que deverá ser pago diretamente à administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das cotas, observado o valor mínimo mensal de 15 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da base de cálculo da taxa de administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de cotistas superar 300 (trezentos) cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a base de cálculo da taxa de administração;

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

(i) valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao gestor

A remuneração acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Observada a regulamentação em vigor, parcelas da taxa de administração poderão ser pagas pelo Fundo diretamente ao administrador, ao gestor ou a outros prestadores de serviço contratados pelo Fundo, conforme o caso.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 3.876 (R\$ 6.738 em 2022), sendo que o montante de R\$ 324 (R\$ 490 em 2022) consta no passivo a pagar no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Taxa de Performance

O gestor faz jus a uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo gestor. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [\text{Va} * (\sum i \text{ corrigido} / \sum p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida;
- **Índice de Correção** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da taxa de performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- $\sum i \text{ Corrigido}$ = Variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark, ou seja, quociente calculado na fórmula do Resultado abaixo.
- $\sum p \text{ Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Índice de Correção.
- **Resultado** = Va / Vb
- **Va** = valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

$$v_a = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;**N** = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de taxa de performance.

O 1º (primeiro) período de apuração da taxa de performance iniciará na data do encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A cobrança da taxa de performance deverá atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não incorreu despesas de performance.

10. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício	43.897	7.729
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	26.582	21.979
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(4.996)	(447)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	10	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(12.914)	26.386
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(94)	(25)
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	(13.804)	297
Aluguéis a receber	138	4.005
Despesas operacionais transitadas pelo caixa	(127)	29
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	38.692	59.953
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	644	-
Rendimentos retidos no exercício	-	(275)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	644	(275)
Rendimentos apropriados	39.336	59.678

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Rendimentos a distribuir	(3.410)	(3.288)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	3.288	5.602
Rendimentos líquidos pagos no exercício	39.214	61.992

% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	101,66%	99,54%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	644	(275)

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 3,22 (três reais e vinte e três centavos), e em 2022 foi de 5,09 (cinco reais e nove centavos).

11. Patrimônio líquido**11.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas**

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

Em 08 de janeiro de 2021 foi aprovada a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 339.867 (trezentas e trinta e nove mil, oitocentas e sessenta e sete) novas cotas, e, no máximo, 3.965.108 (três milhões, novecentas e sessenta e cinco mil, cento e oito) novas cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 0,08838 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) cada nova cota, totalizando, até R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta milhões, oitenta e três reais e dezesseis centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000 (trinta milhões, sessenta reais e nove centavos).

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

11.2 Cotas integralizadas

Em 05 de abril de 2021 foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de 3.643.440 (três milhões, seiscentas e quarenta e três mil, quatrocentas e quarenta) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 5ª (quinta) emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ao preço de R\$ 88,27 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante de R\$ 321.607.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 12.179.187 cotas, totalmente integralizado pelo montante de R\$ 978.116.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 12.179.187 cotas, totalmente integralizado pelo montante de R\$ 973.555.

11.3 Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve gastos com colocação de cotas.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi positiva em 4,39% (em 2022 foi positiva em 0,75%).

13. Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	282	0,03%	245	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	10	0,00%	7	0,00%
Despesas de condomínio	3.532	0,36%	1.668	0,17%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	3	0,00%	1	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	439	0,04%	648	0,06%
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de FII	-	0,00%	43	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	2.796	0,29%	564	0,06%
Taxa de administração e gestão	3.876	0,40%	6.738	0,67%
Taxa de fiscalização da CVM	49	0,01%	51	0,01%
Despesa de consultoria	1.723	0,18%	933	0,09%
Outras receitas (despesas) operacionais	222	0,02%	368	0,04%
	12.932	1,33%	11.266	1,12%

Em 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no montante de R\$ 979.076 (R\$ 1.005.864 em 2022).

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

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

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

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

17. 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:

/Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.210
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	2.666

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	97
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	227

Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Depósito bancário	Itaú Unibanco	Administradora	2

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.382
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	5.356

Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	98
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	394

Saldo de depósitos bancários			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Depósito bancário	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1
Depósito bancário	Itaú Unibanco	Administradora	4

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.408.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

As tabelas a seguir apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

2023

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.752	-	6.752
Letras de recebíveis imobiliários		17.776	-	17.776
Cédula de Crédito Imobiliário		5.034	-	5.034
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	192.905	3.745	-	196.650
Ações de companhias fechadas	-	-	51.301	51.301
Propriedades para investimento	-	-	694.502	694.502
Total do ativo	192.905	33.307	745.803	972.015

2022

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.224	-	2.224
Certificados de recebíveis imobiliários		4.721	-	4.721
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	194.386	3.839	-	198.225
Ações de companhias fechadas	-	-	24.105	24.105
Propriedades para investimento	-	-	716.815	716.815
Total do ativo	194.386	10.784	740.920	946.090

19. Deliberações em assembleia

Em 17 de outubro de 2023 por meio do fato relevante foi divulgado aos cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo celebrou a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) referente à venda do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida João Dias, nº 1.645, do qual o Fundo é proprietário de 50%, pelo preço base de R\$ 55.000, que atualizado nos termos previstos no contrato original totaliza, na data da assembleia, R\$ 57.209, a ser pago em 36 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 795, reajustada mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE. Considerando o percentual devido pelo Fundo no Imóvel, o valor a ser recebido pelo Fundo será de R\$ 28.604, conforme já mencionado na nota 8.2.

Em 31 de maio de 2023 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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

21. Outros assuntos

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.
- II. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
 - a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

22. Eventos subsequentes

Em 02 de janeiro de 2024 por meio do fato relevante foi divulgado aos cotistas e ao mercado em geral, o desinvestimento dos conjuntos 61, 62, 63, 64, 121, e 12 4do CEMG – TS (Edifício Mario Garnero Torre sul), localizados na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Pinheiros, São Paulo. Objeto das matrículas nºs 22.857 e 22.858 respectivamente. Os imóveis estavam registrados no Fundo pelo valor justo no montante de R\$ 16.573, com o custo de R\$ 17.757. O valor da venda foi de R\$ 20.608 e o Fundo auferiu um lucro de R\$ 2.851.

No dia 07 de fevereiro de 2024, o Fundo sem comprometeu, através da Escritura de Venda e

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Compra, a vender o imóvel Salão 181 localizado no Pavimento Tipo 3 – 18º Pavimento do Edifício Pravda (Edifício Pravda), situado na Alameda Grajaú, nº 98. Objeto da matrícula nº 174.346. O imóvel estava registrado no Fundo pelo valor justo no montante de R\$ 4.916, com o custo de R\$ 5.736. O valor da venda foi de R\$ 6.430 e o Fundo auferiu um lucro de R\$ 694.

Em 21 de fevereiro de 2024, o Fundo se comprometeu a vender os Conjuntos 152 e 153 do do CEMG – TS (Edifício Mario Garnero Torre sul), uma vez superada determinadas condições precedentes, pelo preço de R\$ 7.560, que será pago pelo respectivo comprador ao Fundo da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 2.560 a ser pago contra a celebração da escritura definitiva de compra e venda; (ii) o valor de R\$ 5.000 a ser pago em 12 (doze) parcelas consecutivas e reajustadas pela variação positiva do índice CDI.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável

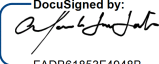
* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 957016B0D8884AFBA349A1CC705774DB		Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: Demonstrações financeiras_RBR Properties FII_31.12.2023.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 38	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Rafael Guerra
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		rafael.guerra@pwc.com
		Endereço IP: 134.238.159.64

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Rafael Guerra	Local: DocuSign
29 de março de 2024 00:27	rafael.guerra@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
29 de março de 2024 00:42	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelo Teixeira marcelo.l.teixeira@pwc.com Partner PricewaterhouseCoopers Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	DocuSigned by:  FADB61853F4948B... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 134.238.159.50	Enviado: 29 de março de 2024 00:28 Visualizado: 29 de março de 2024 00:41 Assinado: 29 de março de 2024 00:42
Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Felipe Baptista felipe.pbaptista@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 29 de março de 2024 00:28
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Pedro Sousa pedro.sousa@pwc.com Senior Manager PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de março de 2024 00:28
Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de março de 2024 00:42 Visualizado: 29 de março de 2024 00:42 Assinado: 29 de março de 2024 00:42
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29 de março de 2024 00:28
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de março de 2024 00:41
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de março de 2024 00:42
Concluído	Segurança verificada	29 de março de 2024 00:42
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora