

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/ Classe:	RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/ Classe:	34.736.474/0001-18
Data de Funcionamento:	23/08/2019	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRRDCICTF005	Quantidade de cotas emitidas:	2.753.178,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	25/09/2025	Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1216, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.apexgroup.com/apex-brazil/	E-mail:	infolegal@apexgroup.com
Competência:	06/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA	18.259.351/0001-87	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.015, 13º andar, cj 132, Jardim Paulistano, São Paulo/SP	(11) 4083-9144
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães nº 1216 - Pinheiros SP - 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEND S/S LTDA	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - 6º ao 10º andar - Torre Norte - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04543-011	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Alves Guimarães nº 1216 - Pinheiros SP - 05410-002	(11) 3509-0600
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8	Outros prestadores de serviços¹:
	Não possui informação apresentada.

2.	Investimentos FII
-----------	--------------------------

2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	MILOS	Benefícios futuros	15.959.414,00	Recursos Proprios
	FIORETTO	Benefícios futuros	14.999.859,00	Recursos Proprios
	SPE JF430	Benefícios futuros	14.999.859,00	Recursos Proprios

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.

4.	Análise do administrador sobre:
-----------	--

4.1	Resultado do fundo no exercício findo
	No exercício social findo em 30/06/2025, o Fundo, foi apurado um lucro contábil no montante de R\$ 79.377.393,21, sendo as principais rubricas: Outras receitas operacionais R\$ 88.900.276,79 ; e despesas operacionais no valor de R\$ 33.562.435,49.

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo
	N/A

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira
	Fundos imobiliários " tendem a diversificar a carteira, contribuindo para a maximização da fronteira eficiente, ou seja, ajudam na relação entre risco e retorno.

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:
	Ver anexo no final do documento. Anexos

	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
6.	FIORETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	71.826.372,55	SIM	0,00%
	MILOS PARTICIPACOES LTDA	67.559.300,27	SIM	0,00%
	FII RBR DES	52.459.719,43	SIM	0,00%
	TECAINDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	72.075.169,08	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Alves Guimarães, 1216 - CEP 05410-002 - Pinheiros - São Paulo/SP WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			

11.	Remuneração do Administrador	
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:	
	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Alvo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará: Taxa de Administração: O Administrador fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a constituição do FUNDO, que abrangerá a remuneração do escriturador (“Taxa de Administração”). Durante os 6 (seis) primeiros meses contados da Data da Primeira Integralização, o Administrador cobrará o valor mensal fixo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). O valor mínimo da Taxa de Administração será aumentado em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco reais) a cada nova obra em andamento que seja executada diretamente pelo Fundo (isto é, após a aquisição pelo Fundo do respectivo imóvel e contratação de prestadores de serviços para execução da obra). O valor adicional não se aplica a obras realizadas por outros veículos que o Fundo detenha participação (i.e. sociedades diretamente controladas pelo Fundo). Taxa de Gestão: O Gestor fará jus a uma taxa de gestão em valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (i) durante o período de investimento, sobre o maior valor entre (a) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); e (b) o capital comprometido pelos COTISTAS que já tenha destinação aprovada pelo Gestor, e (ii) durante o período de desinvestimento, sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a data de constituição do Fundo (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão não será cobrada nos 3 (três) primeiros meses contados da Data da Primeira Integralização. O valor mínimo da Taxa de Gestão não será aplicável na hipótese de prorrogação automática do prazo de duração do Fundo.	
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:
	3.689.989,21	1,50%
		% sobre o patrimônio a valor de mercado:
		1,83%
12.	Governança	
12.1	Representante(s) de cotistas	
	Não possui informação apresentada.	

12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Marcelo Vieira Francisco	Idade:	49
	Profissão:	Economista	CPF:	17077676889
	E-mail:	marcelo.francisco@apexgroup.com	Formação acadêmica:	Economia
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	02/09/2024
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	Apex Holding Ltda	Desde 08/2024	Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos	Administrador fiduciário
	Kanastra Gestão de Recursos Ltda	07/2022 até 08/2024	Diretor de Operações	Administrador fiduciário
	Santander Securities Services DTVM	04/2019 até 05/2022	Diretor de Administração Fiduciária	Administrador fiduciário
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
	Evento		Descrição	
	Qualquer condenação criminal			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	112,00	2.112.942,00	76,77%	32,40%	44,37%
	Acima de 5% até 10%	3,00	640.236,00	23,23%	0,00%	23,23%
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					

14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008
------------	---

Não possui informação apresentada.

15.	Política de divulgação de informações
------------	--

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora https://www.apexgroup.com/apex-brazil/

15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://www.apexgroup.com/apex-brazil/

15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA - CPF 082.603.027-05 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---