

# RBR Desenvolvimento Comercial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 34.736.474/0001-18

(Administrado pela BRL Trust DTVM S.A –  
CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020



# Índice

|                                                                                                                                                                | <b>Página</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                                                                             | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                                                                        | 6             |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020 | 10            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

**RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

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

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Ações de companhias fechadas

### (Conforme Nota Explicativa nº 6, Ações de companhias fechadas)

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

O Fundo possui investimento, em Sociedades de Propósito Específico (SPE), as quais estão avaliadas contabilmente pelo método de equivalência patrimonial. Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía R\$ 100.032 mil, o equivalente a 119,10%% do seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância da participação na SPE, consideramos a valorização, existência e a realização deste investimento como um assunto significativo de auditoria.

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía investimentos em ações de companhias de capital fechado, as quais foram avaliadas por equivalência patrimonial no montante de R\$ 99.406 mil, o equivalente a 119,24% de seu Patrimônio Líquido. Devido à relevância da participação nessa Companhia, a existência e valorização desta são os assuntos mais significativos para fins de auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação das quantidades de ações do Fundo com o respectivo livro de registro de ações; **(iii)** revisão e validação dos cálculos realizados pela administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo; **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos investimentos em ações de companhias fechadas e o resultado obtido no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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;
- Concluímos 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 contábeis 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 30 de novembro de 2021



Thiago Benazzi Arteiro  
CT CRC 1SP-273.332/O-9

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

**RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ (34.736.474/0001-18)**

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

**Balanço patrimonial em 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                          | <b>Nota</b> | <b>30/06/2020</b> | <b>% PL</b>    |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                     |             |                   |                |
| Disponibilidades                                      |             | 3                 | 0,00%          |
| Cotas de fundo de renda fixa                          | 5           | 25.808            | 30,96%         |
| Outros valores a receber                              |             | 8                 | 0,01%          |
|                                                       |             | <b>25.819</b>     | <b>30,97%</b>  |
| <b>Não circulante</b>                                 |             |                   |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>                      |             |                   |                |
| Ações de companhias fechadas                          | 6           | 99.406            | 119,24%        |
|                                                       |             | <b>99.406</b>     | <b>119,24%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                                 |             | <b>125.225</b>    | <b>150,21%</b> |
| <b>Passivo</b>                                        | <b>Nota</b> | <b>30/06/2020</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                                     |             |                   |                |
| Taxa de administração e gestão                        | 7           | 20                | 0,02%          |
| Auditoria e custódia                                  |             | 2                 | 0,01%          |
| Capital a integralizar (ações de companhias fechadas) | 6           | 41.836            | 50,19%         |
|                                                       |             | <b>41.858</b>     | <b>50,21%</b>  |
| <b>Total do passivo</b>                               |             | <b>41.858</b>     | <b>50,21%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                             |             |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas                 |             | 84.405            | 101,25%        |
| Prejuízos acumulados                                  |             | (1.038)           | -1,25%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                    | 9           | <b>83.367</b>     | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>          |             | <b>125.225</b>    | <b>150,21%</b> |

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

**RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ (34.736.474/0001-18)**

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

**Demonstração do resultado do período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020**

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

|                                                                                             | <u>Nota</u>   | <u>30/06/2020</u>       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                           |               |                         |
| Ajuste do resultado de ações de companhias fechadas pelo método de equivalência patrimonial | <b>6</b>      | (479)                   |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                         |               | <u><b>(479)</b></u>     |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                            |               |                         |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                    |               | 71                      |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                                      | <b>11</b>     | (46)                    |
|                                                                                             |               | <u><b>25</b></u>        |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                                     |               |                         |
| Despesa de consultoria                                                                      | <b>11</b>     | (18)                    |
| Despesas de auditoria e custódia                                                            | <b>7 e 11</b> | (3)                     |
| Despesas de emolumentos e cartórios                                                         | <b>11</b>     | (18)                    |
| Taxa de administração e gestão                                                              | <b>11</b>     | (520)                   |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                                 | <b>11</b>     | (10)                    |
| Outras despesas operacionais                                                                | <b>11</b>     | (15)                    |
|                                                                                             |               | <u><b>(584)</b></u>     |
| <b>Prejuízo do período</b>                                                                  |               | <u><b>(1.038)</b></u>   |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                                                    |               | <u><b>844.061</b></u>   |
| <b>Prejuízo por cota - R\$</b>                                                              |               | <u><b>(1,23)</b></u>    |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                                                      |               | <u><b>98,768984</b></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ (34.736.474/0001-18)**

**(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 período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

|                                                                  | <u>Nota</u> | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Prejuízo<br/>acumulado</u> | <u>Total</u>         |
|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>Em 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades)</b> |             | -                               | -                             | -                    |
| Cotas de investimentos integralizadas                            |             | 84.405                          | -                             | 84.405               |
| Prejuízo do período                                              |             | -                               | (1.038)                       | (1.038)              |
| <b>Em 30 de junho de 2020</b>                                    | <b>9</b>    | <b><u>84.405</u></b>            | <b><u>(1.038)</u></b>         | <b><u>83.367</u></b> |

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

**RBR DESENVOLVIMENTO COMERCIAL I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ (34.736.474/0001-18)**  
**(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 período de 25 de setembro de 2019 (data de início de atividades) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

|                                                          | <b>30/06/2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |                   |
| Resultado em cotas de fundos                             | 25                |
| Pagamento de despesas de consultoria                     | (18)              |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão  | (500)             |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                 | (10)              |
| Pagamentos (recebimentos) diversos                       | (42)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>(545)</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>     |                   |
| Aquisição de ações de companhias fechadas                | (58.049)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>      | <b>(58.049)</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>   |                   |
| Cotas de investimentos integralizadas                    | 84.405            |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>84.405</b>     |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>25.811</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b> | <b>-</b>          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>    | <b>25.811</b>     |

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

# **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

## **1. Contexto operacional**

O RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis até 2 (dois) anos a exclusivo critério do gestor e do administrador, que será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até término do 2º (segundo) ano do prazo de duração do Fundo e os demais anos do prazo de duração do Fundo serão o período de desinvestimento, sendo vedado, neste período, a aprovação de novos investimentos, sem prejuízo da possibilidade de realização de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pelo Fundo e já comunicadas aos cotistas, regido pelo presente em seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos ativos alvo; e (ii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos alvo do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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.

Observado o previsto no suplemento da 1ª emissão, o Fundo se destinará exclusivamente a investidores, 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, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 9ºB da Instrução CVM 539.

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 não é listado na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão.

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).

# **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de novembro de 2021.

## **3. Principais práticas contábeis**

### **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.

### **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.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

#### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações contábeis representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- 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.

#### **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.

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

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.

# **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

## **I. Mensuração dos ativos financeiros**

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

## **II. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

## **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 contábeis faz a segregação entre:

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

# **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

## **3.4 Apuração de resultado**

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

## **3.5 Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

## **3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 contábeis. 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 ações de companhias fechadas:** o valor justo 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 ações de companhias fechadas estão descritas na nota explicativa nº 6.

## **3.7 Prejuízo por cota**

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

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **3.8 Ações de companhia fechada**

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;
- ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: pelo método de equivalência patrimonial; e
- iii) Companhias Investidas com projetos concluídos: pelo método de equivalência patrimonial. Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

No período findo em 30 de junho de 2020 as ações da Companhia Investida foram avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **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 contábeis 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.

### **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.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

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.

### **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.

### **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 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.

### **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.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **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 pólo 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.

### **Riscos relativos ao mercado imobiliário**

#### **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.

### **Riscos relativos ao Fundo**

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **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.

### **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 contábeis 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).

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 à 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.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

### **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 30 de junho de 2020, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por depósitos a vistas em contas correntes no Bancos Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

| <b>30 de junho de 2020</b>                 | <b>Administradora</b> | <b>Valor de mercado</b> | <b>% sobre PL</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Conta corrente Itaú Unibanco SA            | Itaú Unibanco         | 3                       | 0,00%             |
| Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI | Itaú Unibanco         | 25.808                  | 30,96%            |
|                                            |                       | <b>25.811</b>           | <b>30,96%</b>     |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, 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.

Durante o período, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 71.

## RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

### 6. Ações de companhias fechadas

| Empresas                                            | Existência de controle | 2020                |                                |  | Aquisição     | MEP          | Saldo em 30/06/2020 |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------|--|---------------|--------------|---------------------|
|                                                     |                        | Quantidade de ações | Participação no capital social |  |               |              |                     |
| Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda          | Sim                    | 37.080.067          | 99,99%                         |  | 37.080        | (950)        | 36.130              |
| M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | Sim                    | 42.000.999          | 99,99%                         |  | 42.001        | 223          | 42.224              |
| M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. | Sim                    | 20.804.000          | 80,00%                         |  | 20.804        | 248          | 21.052              |
|                                                     |                        |                     |                                |  | <b>99.885</b> | <b>(479)</b> | <b>99.406</b>       |

  

| Empresas                                            | 2020              |                       |                        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                     | Capital subscrito | Capital integralizado | Capital a integralizar |
| Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda          | 37.080            | 23.298                | 13.782                 |
| M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.     | 42.001            | 30.957                | 11.044                 |
| M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. | 20.804            | 3.794                 | 17.010                 |
|                                                     | <b>99.885</b>     | <b>58.049</b>         | <b>41.836</b>          |

#### Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A sociedade tem prazo de duração indeterminado e como objeto social o (i) a compra, venda, administração e a locação de imóveis próprios, não abrangida a atividade de intermediação imobiliária; (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como a execução e/ou contratação da execução de serviços ordinários, extraordinários e complementares relacionados a seu objeto, nos termos da Lei no. 4591/64, conforme alterada; (iii) participação, como quotista ou acionista em outras sociedades, sejam estas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras. A Sociedade tem sua sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015 - conjunto 132 no bairro Jardim Paulistano – município de São Paulo - estado de São Paulo.

Em 30 de junho de 2020, a Sociedade possui um prédio comercial em construção com 6.767 m² de área locável, com previsão de início de obra no segundo trimestre de 2021. A sociedade é detentora do terreno localizado na Rua Henrique Monteiro, esquina com a Rua Maria Carolina, Pinheiros, São Paulo, SP, com 1.110.29 m² de área de terreno.

#### Atos societários

Conforme instrumento particular de compra e venda de cotas, celebrado em 26 de setembro de 2019. O Fundo adquiriu 80.067 cotas da Investida, tendo pago o valor de R\$ 80.

Em 26 de setembro de 2019, foi realizada a 1ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital em R\$ 15.000 (quinze milhões de reais), com a emissão de 15.000.000 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.

## RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

Em 13 de fevereiro de 2020, foi realizada a 2ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital social em R\$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais), com a emissão de 22.000.000 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até trinta meses.

### Mensuração por método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao período findo em 30 de junho de 2020:

| <b>Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda. 30/06/2020</b> |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Ativo Circulante                                              | 3.835  |
| Ativo Não Circulante                                          | 19.226 |
| Passivo Circulante                                            | 713    |
| Passivo Não Circulante                                        | -      |
| Patrimônio Líquido                                            | 22.348 |
| Lucro (prejuízo) líquido                                      | (917)  |

O capital social totalmente subscrito e integralizado na Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 30 de junho de 2020 é de R\$ 23.298, totalizando um capital a integralizar de R\$ 13.782, dividido em 37.080.667 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 99,99% de participação.

Em 30 de junho de 2020, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo valor de R\$ 36.130, atualizado pelo método de equivalência patrimonial. O valor final considera a diferença patrimônio líquido da SPE ajustado pelo percentual de participação do Fundo na companhia e o capital social totalmente subscrito e integralizado em 30 de junho de 2020.

Os investimentos da SPE estão representados, principalmente, por R\$ 19.226 em empreendimentos imobiliários classificados como propriedade para investimento, e registrado pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, emitido em 30 de junho de 2020 e aprovado pela Administradora em julho de 2020.

O método adotado foi o de comparativo direto de dados de mercado que consiste, na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

O avaliador Binswanger Brazil possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pela SPE e na região que eles se encontram sendo uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para seus clientes. É uma das maiores empresas do setor no mundo e ao longo de mais de duas décadas de atuação, fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade. A Binswanger Brazil está presente em 5 continentes e está representada em mais de 100 países.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**

A sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na avenida doutor Cardoso de Melo no. 1340, conjunto 61, 6º. andar podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação dos sócios e tem por objeto social específico, a realização de um empreendimento com destinação comercial, a ser erguido na área do imóvel resultante da unificação dos imóveis objeto das matrículas 72.517 e 41.352 do 4º. Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com o prazo de duração é determinado, correspondente ao necessário ao cumprimento integral de seu objeto social.

Em 30 de junho de 2020, a Sociedade possui um prédio comercial em construção com 8.575,90 m² de área locável em construção com previsão de início de obra no primeiro trimestre de 2021. A sociedade é detentora do terreno localizado na Rua Iaiá, 52, 54 e 62, Itaim, São Paulo, SP, tendo, com 1.356 m² de área de terreno.

### **Atos societários**

Em 24 de outubro de 2019, conforme instrumento particular de compra e venda de cotas, foram adquiridas 999 cotas do capital social da investida, pelo valor de R\$ 1, nessa mesma data, foi deliberado o aumento do capital social da entidade em R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), a serem integralizados até 30 de dezembro de 2020.

Em 8 de junho de 2020, através da 2ª alteração contratual da sociedade, os sócios aprovaram o aumento de capital social em R\$ 12.000 (doze milhões de reais), com a emissão de 12.000.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá até 31 de dezembro de 2020.

### **Mensuração por método de equivalência patrimonial da Sociedade**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. referente ao período findo em 30 de junho de 2020:

| <b>M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. 30/06/2020</b> |        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|
| Ativo Circulante                                                  | 4.049  |
| Ativo Não Circulante                                              | 31.350 |
| Passivo Circulante                                                | 4.219  |
| Passivo Não Circulante                                            | -      |
| Patrimônio Líquido                                                | 31.180 |
| Lucro (prejuízo) líquido                                          | 223    |

O capital social totalmente subscrito e integralizado na M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em 30 de junho de 2020 é de R\$ 30.957, totalizando um capital a integralizar de R\$ 11.044, dividido em 42.000.999 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 99,99% de participação.

Em 30 de junho de 2020, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo valor R\$ 42.224, atualizado pelo método de equivalência patrimonial. O valor final considera a diferença patrimônio líquido da SPE ajustado pelo percentual de participação do Fundo na companhia e o capital social totalmente subscrito e integralizado em 30 de junho de 2020.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

Os investimentos da SPE estão representados, principalmente, por R\$ 31.350 em empreendimentos imobiliários classificados como propriedade para investimento, registrado pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, emitido em 30 de junho de 2020 e aprovado pela Administradora em julho de 2020.

O método adotado foi o de comparativo direto de dados de mercado que consiste, na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

O avaliador Binswanger Brazil possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pela SPE e na região que eles se encontram sendo uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para seus clientes. É uma das maiores empresas do setor no mundo e ao longo de mais de duas décadas de atuação, fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade. A Binswanger Brazil está presente em 5 continentes e está representada em mais de 100 países.

### **M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**

A Sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na avenida doutor Cardoso de Melo no. 1340, conjunto 61, 6º. andar podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação dos sócios. A companhia iniciou as suas atividades em 19 de junho de 2019. A sociedade é de propósito específico, tendo por objeto social a incorporação imobiliária, o desenvolvimento imobiliário e as atividades relacionadas ao projeto e à contratação da construção de empreendimento imobiliário para fins comerciais e residenciais ("Empreendimento") em terrenos contíguos, localizados no Município de São Paulo – SP, a Rua Fernão Dias, nºs 65, 71, 73, 87, 97, 81, 101 e 83, com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, nºs 264, 276, 284, 288, 328, 324, 334, 342, 292, na cidade e comarca de São Paulo - SP, objeto das matrículas nºs 12.976, 85.893, 12.137, 14.045, 43.840, 53.562, 101.766, 128.011, 135.436, 57.999, 27.072, 5.150, 81.073, 23.816, 52.312, 20.429 e 95.039, e na Rua Coropés, 157, objeto da matrícula nº 50.97, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, Podendo, inclusive, participar de consórcio relacionado ao seu objeto, promovido por esta. O prazo de duração é determinado, correspondente ao necessário ao cumprimento integral de seu objeto social.

A sociedade é detentora do terreno localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 264 e Rua Fernão Dias, 65, Pinheiros, São Paulo, SP, tendo, com 1.970,80 m² de área de terreno.

### **Atos societários**

Em 29 de abril de 2020 foi realizada a 1ª alteração contratual da sociedade, onde os sócios aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$ 26.005 vinte e seis milhões e cinco mil reais), com a emissão de 26.005.000 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 8 de junho de 2020 foi realizada a 2ª alteração contratual da sociedade, onde os sócios aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$ 10.995 (dez milhões e novecentos e noventa e cinco reais), com a emissão de 10.995.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá até doze meses contados da subscrição.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **Mensuração por método de equivalência patrimonial da Sociedade**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. referente ao período findo em 30 de junho de 2020:

| <b>M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. 30/06/2020</b> |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Ativo Circulante                                                      | 118    |
| Ativo Não Circulante                                                  | 25.910 |
| Passivo Circulante                                                    | 20.976 |
| Passivo Não Circulante                                                | -      |
| Patrimônio Líquido                                                    | 5.052  |
| Lucro (prejuízo) líquido                                              | 310    |

O capital social totalmente subscrito e integralizado na M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em 30 de junho de 2020 é de R\$ 3.794, totalizando um capital a integralizar de R\$ 17.010, dividido em 20.804.000 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 80,00% de participação.

Em 30 de junho de 2020, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo valor de R\$ 21.052, atualizado pelo método de equivalência patrimonial. O valor final considera a diferença patrimônio líquido da SPE ajustado pelo percentual de participação do Fundo na companhia e o capital social totalmente subscrito e integralizado em 30 de junho de 2020.

Os investimentos da SPE estão representados, principalmente, por R\$ 25.910 em empreendimentos imobiliários classificados como propriedade para investimento, registrado pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, emitido em 30 de junho de 2020 e aprovado pela Administradora em julho de 2020.

O método adotado foi o de comparativo direto de dados de mercado que consiste, na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

O avaliador Binswanger Brazil possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pela SPE e na região que eles se encontram sendo uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para seus clientes. É uma das maiores empresas do setor no mundo e ao longo de mais de duas décadas de atuação, fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade. A Binswanger Brazil está presente em 5 continentes e está representada em mais de 100 países.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **7. Encargos e taxa de administração e gestão**

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 paga:

**Taxa de administração:** O Administrador faz 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 deve ser paga diretamente ao administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a constituição do Fundo, que abrange 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 (quinze mil reais). O valor mínimo da taxa de administração será aumentado em R\$ 25 (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 (sociedades diretamente controladas pelo Fundo).

**Taxa de gestão:** O gestor faz 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 (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 (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 foi 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.

A remuneração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

O gestor faz jus, ainda, a uma taxa de performance calculada da seguinte forma (“taxa de performance”): (a) até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do índice de correção pro rata temporis, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o gestor não fará jus a taxa de performance. “Índice de Correção” significada a variação acumulada do índice composto 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. Para fins do cálculo, o fator “X” de um semestre será o apurado no semestre anterior; (b) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo preço de integralização de cada cota corrigido na forma do item (a) acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos ao gestor a título de taxa de performance.

# RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.736.474/0001-18

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida. Na hipótese de contratação do consultor especializado, que deverá ser aprovada pelo gestor, o montante da remuneração atribuída ao referido prestador de serviço será descontado da taxa de gestão e da taxa de performance, se for o caso.

Não é cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da primeira emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas. O Fundo não possui taxa de saída.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidas no período foi de R\$ 520.

## 8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos avo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

Durante o período, o Fundo não distribuiu rendimentos conforme demonstrado abaixo:

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos</b>                                                                          | <b>2020</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Prejuízo do período                                                                         | (1.038)      |
| Ajuste do resultado de ações de companhias fechadas pelo método de equivalência patrimonial | 479          |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                                            | 14           |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>               | <b>(545)</b> |

## 9. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2020, está representado por 844.050 mil cotas, totalmente integralizadas cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 99.511.

### Subscrição e integralização

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de até R\$ 400.000, divididos em 4.000.000 (quatro milhões) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

Fica facultada a subscrição parcial das cotas integrantes da primeira emissão descrita no regulamento, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) cotas, ou seja, de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas do Fundo. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos cotistas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 20 da Instrução CVM 472, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

No exercício houve integralização de 844.050 cotas no montante de R\$ 0,10 representada pelo montante de R\$ 84.405.

### **Amortização de cotas**

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação. Durante o período, não houve amortização de cotas.

## **10. Rentabilidade**

No período findo em 30 de junho de 2020 a rentabilidade (apurado considerando-se o prejuízo do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi negativa em 1,23%.

## **11. Encargos debitados ao Fundo**

|                                                        | <b>30/06/2020</b> |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | <b>Valores</b>    | <b>Percentual</b> |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 46                | 0,09%             |
| Despesas de auditoria e custódia                       | 3                 | 0,01%             |
| Despesas de emolumentos e cartórios                    | 18                | 0,04%             |
| Taxa de administração e gestão                         | 520               | 1,03%             |
| Taxa de fiscalização da CVM                            | 10                | 0,02%             |
| Despesa de consultoria                                 | 18                | 0,04%             |
| Outras (despesas) operacionais                         | 15                | 0,03%             |
|                                                        | <b>630</b>        | <b>1,26%</b>      |

Durante o período, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 50.705.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **12. 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 contábeis 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 contábeis 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.

### **13. Demandas judiciais**

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

### **14. Serviços de custódia e tesouraria**

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

### **15. 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 no período, conforme demonstrado a seguir:

| <b>Despesas</b>       | <b>Instituição</b>          | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2020</b> |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.         | Administradora        | 157               |
| Taxa de gestão        | RBR Gestão de Recursos LTDA | Gestora               | 363               |

| <b>Valores a pagar</b> | <b>Instituição</b>          | <b>Relacionamento</b> | <b>30/06/2020</b> |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração  | BRL Trust DTVM S.A.         | Administradora        | 20                |
| Taxa de gestão         | RBR Gestão de Recursos LTDA | Gestora               | 480               |

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

### **16. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2020.

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 25.808         | -              | 25.808         |
| Ações de companhias de companhias fechadas                     | -              | -              | 99.406         | 99.406         |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>25.808</b>  | <b>99.406</b>  | <b>125.214</b> |

### **17. Alterações estatutárias**

Durante o período, não ocorreram alterações estatutárias no Fundo.

### **18. Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deve, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 34.736.474/0001-18**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 25 de setembro de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

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

---

### **19. Outras informações**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 04 de agosto a 30 de junho de 2020, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

A Administradora do Fundo vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração contábil.

### **20. Eventos subsequentes**

Segundo termo de apuração da consulta formal aos cotistas finalizada em 6 de agosto de 2021, os cotistas representando aproximadamente 47,007% das cotas emitidas do Fundo representantes do Administrador do Fundo e da RBR Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor") aprovaram, sem qualquer ressalva ou restrição, a substituição do Gestor do Fundo por outra empresa de seu grupo econômico, a RBR Private Equity Gestão de Recursos Ltda.

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável