

## **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)

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2023  
e Relatório do Auditor Independente

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**RBR Desenvolvimento Comercial I - Fundo de Investimento Imobiliário**  
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
("Administradora do Fundo")  
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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos,

incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

### Investimento em ações de companhias fechadas

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira do Fundo, em 30 de junho de 2023, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 304.099 mil, representando 113,89% do total do patrimônio líquido do Fundo. Esse tópico foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes a estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação dos saldos contábeis auditados dessas companhias, a verificação do percentual de participação do Fundo nessas companhias, a obtenção do laudo de avaliação e a análise em conjunto com nossos especialistas para avaliação da razoabilidade da metodologia, premissas e acurácia matemática do respectivo laudo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 6, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela

Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 19 de fevereiro de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

## **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades 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 detecta 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 concluímos 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.
- 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.

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



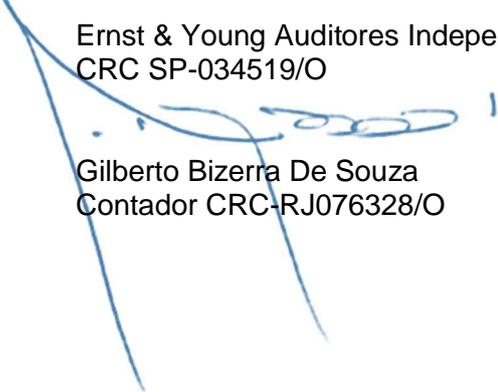
São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O

**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)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativas</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>% PL</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
<b>Caixas e equivalentes de caixa</b>	<b>4</b>	<b>970</b>	<b>0,36%</b>	<b>1.301</b>	<b>0,62%</b>
Disponibilidades	5	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	969	0,36%	1.300	0,62%
<b>Custos de projetos imobiliários</b>		<b>312</b>	<b>0,12%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Custos de projetos imobiliários		312	0,12%	-	0,00%
<b>Direitos a receber</b>		<b>1.813</b>	<b>0,68%</b>	<b>2.767</b>	<b>1,31%</b>
Outros valores a receber		1.813	0,68%	2.767	1,31%
<b>Despesas antecipadas</b>		<b>15</b>	<b>0,01%</b>	<b>16</b>	<b>0,01%</b>
Taxa de fiscalização CVM		15	0,01%	16	0,01%
		<b>3.110</b>	<b>1,16%</b>	<b>4.084</b>	<b>1,94%</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
<b>Aplicações financeiras</b>					
<b>De natureza imobiliária</b>					
Ações de companhias fechadas	6	304.099	113,89%	282.641	133,78%
		<b>304.099</b>	<b>113,89%</b>	<b>282.641</b>	<b>133,78%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>307.209</b>	<b>115,05%</b>	<b>286.725</b>	<b>135,72%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Taxa de administração e gestão	7	336	0,13%	398	0,19%
Auditoria e custódia		45	0,02%	32	0,02%
Consultoria e assessoria		-	0,00%	2	0,00%
Capital a integralizar (ações de companhias fechadas)	6	39.813	14,91%	75.023	35,51%
		<b>40.194</b>	<b>15,05%</b>	<b>75.455</b>	<b>35,72%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>40.194</b>	<b>15,05%</b>	<b>75.455</b>	<b>35,72%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos integralizadas	10	247.584	92,72%	224.730	106,37%
Lucro (prejuízo) acumulado		19.431	7,28%	(13.460)	-6,37%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>267.015</b>	<b>100,00%</b>	<b>211.270</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>307.209</b>	<b>115,05%</b>	<b>286.725</b>	<b>135,72%</b>

As notas explicativas da Administradora 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 dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

	<b>Nota explicativas</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Resultado nas negociações		(1.248)	-
Resultado com equivalência patrimonial	<b>6</b>	44.562	(1.164)
Resultado com ajuste ao valor realizável líquido	<b>6</b>	(7.763)	(2.444)
Ajustes patrimoniais sobre subscrição de ações	<b>6</b>	-	(351)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>35.551</b>	<b>(3.959)</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	306	249
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(71)	(64)
		<b>235</b>	<b>185</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Reversão taxa de gestão		1.813	-
Taxa de administração e gestão	<b>7</b>	(4.344)	(4.842)
Despesa de consultoria		(265)	(176)
Despesas de auditoria e custódia		(64)	(46)
Taxa de fiscalização da CVM		(31)	(34)
Outras despesas operacionais		(4)	(5)
		<b>(2.895)</b>	<b>(5.103)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>		<b>32.891</b>	<b>(8.877)</b>
<b>Quantidades de cotas em circulação</b>		<b>2.475.842</b>	<b>2.247.297</b>
<b>Resultado por cota - R\$</b>		<b>13,28</b>	<b>(3,95)</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>107,848621</b>	<b>94,010770</b>

As notas explicativas da Administradora 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 exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>202.614</b>	<b>(4.583)</b>	<b>198.031</b>
Cotas de investimentos integralizadas		22.116	-	22.116
Prejuízo do período		-	(8.877)	(8.877)
<b>Em 30 de junho de 2022</b>	<b>10</b>	<b>224.730</b>	<b>(13.460)</b>	<b>211.270</b>
Cotas de investimentos integralizadas		22.854	-	22.854
Lucro (prejuízo) do exercício		-	32.891	32.891
<b>Em 30 de junho de 2023</b>	<b>10</b>	<b>247.584</b>	<b>19.431</b>	<b>267.015</b>

As notas explicativas da Administradora 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) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado em cotas de fundos	306	249
Pagamento de despesas de consultoria	(191)	(174)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(4.406)	(4.854)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(125)	(23)
Pagamento de despesas Anbima	(7)	(5)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(48)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(71)	(64)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(4.524)</u></b>	<b><u>(4.919)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Custos de projetos imobiliários	(312)	-
Aplicações em companhias fechadas	(109.991)	(48.791)
Recebimento de redução de capital social de companhias fechada	91.642	10.000
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b><u>(18.661)</u></b>	<b><u>(38.791)</u></b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas de investimentos integralizadas	22.854	22.116
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>22.854</u></b>	<b><u>22.116</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(331)</u></b>	<b><u>(21.594)</u></b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>1.301</b>	<b>22.895</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>970</b>	<b>1.301</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(331)</u></b>	<b><u>(21.594)</u></b>

As notas explicativas da Administradora 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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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 início de atividades em 25 de setembro de 2019 e com prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis até 2 (dois) anos a exclusivo critério do gestor e da Administradora, que será dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento durará até o 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 da Administradora 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. A Administradora do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as

# **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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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 B<sup>3</sup> 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).

### **2. Apresentação e elaboração 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 2023, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de fevereiro de 2024.

### **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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

#### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

#### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora 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:

- 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".
- 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 Resultado por cota**

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

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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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 – São registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 as ações de companhias fechadas investidas foram avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, e ajustado ao seu valor de recuperabilidade, conforme análise de impairment.

#### **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. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou

conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras.

Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **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, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos

# **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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.

### **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

# 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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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.

### 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 2023 e 2022, o saldo da conta "Disponibilidades" está representado por depósitos à vista em contas correntes no Banco Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

#### 30 de junho de 2023

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Conta corrente	BRL DTVM S.A.	1	0,00%
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	969	0,42%
		<b>970</b>	<b>0,42%</b>

#### 30 de junho de 2022

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Conta corrente	BRL DTVM S.A.	1	0,00%
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	1.300	0,62%
		<b>1.301</b>	<b>0,62%</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

## 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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. As últimas demonstrações contábeis do fundo com data base 31 de outubro de 2022, foram emitidas em 20 de janeiro de 2023, com relatório de auditoria sem ressalvas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 306 (R\$ 249 – 2022).

#### 6. Ações de companhias fechadas

No exercício social findo em 30 de junho de 2023, as movimentações realizadas pelo Fundo foram:

Denominação social	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor em 30/06/2022	Aquisições / aportes	Alienações /baixas	Ajuste ao valor realizável líquido	Resultado nas negociações	Resultado por equivalência	Valor em 30/06/2023
Espaço Brigadeiro Empreendimentos SPE Ltda.	-	0,00%	21.045	182	(21.227)			-	
SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	32.500.950	100,00%	29.441	-				15.898	45.338
JF430 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39.000.100	100,00%	36.243	-		(7.763)		2.286	30.766
Teçainda Empreendimentos Imobiliário Ltda.	72.100.000	35,00%	72.058	153				(197)	72.013
Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52.400.140	99,99%	52.191	-				(204)	51.986
M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	0,00%	55.521	-	(56.632)		1.111	-	
M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	-	0,00%	16.142	-	(13.783)		(2.359)	-	-
Milos Participações Ltda.	20.540.486	100,00%	-	20.540				20.654	41.193
M.A.R. Melbourne Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	56.677.644	100,00%	-	56.678				6.125	62.803
			<b>282.641</b>	<b>77.553</b>	<b>(91.642)</b>	<b>(7.763)</b>	<b>(1.248)</b>	<b>44.562</b>	<b>304.099</b>

No exercício social findo em 30 de junho de 2022, as movimentações foram:

Denominação social	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor em 30/06/2021	Aquisições / aportes	Alienações /baixas	Resultado por equivalência	Valor em 30/06/2022
Espaço Brigadeiro Empreendimentos SPE Ltda.	21.226.480	90,00%	21.199			(154)	21.045
SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	32.500.950	100,00%	30.863			(1.422)	29.441
JF430 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39.001.100	100,00%	38.998			(2.755)	36.243
Teçainda Empreendimentos Imobiliário Ltda.	72.100.000	35,00%	72.081			(23)	72.058
Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52.400.140	99,00%	52.358			(167)	52.191
M.A.R. Fátima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	55.999.999	99,00%	55.744			(223)	55.521
M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	13.782.656	99,00%	30.823		(15.817)	1.136	16.142
			<b>302.066</b>	<b>-</b>	<b>(15.817)</b>	<b>(3.608)</b>	<b>282.641</b>

#### Espaço Brigadeiro Empreendimentos SPE Ltda.

A Sociedade tem como objeto social o (i) a construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, outras obras de acabamento da construção, obras de fundações e holdings de instituições não financeiras. A Sociedade tem sua sede na rua Tabapuã, 50, intermediário 01 no bairro Itaim Bibi - município de São Paulo - estado de São Paulo.

## **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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

A Sociedade possui um prédio comercial a construir com 2.519,10 m<sup>2</sup> de área locável, com previsão de início de obra no quarto trimestre de 2022. A Sociedade é detentora do terreno localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, 4957, Jardim Paulista, São Paulo, SP, com 798 m<sup>2</sup> de área de terreno.

#### **Atos societários**

No exercício social findo em 30 de junho de 2023, o fundo realizou a baixa integral das ações que detinha da investida, conforme apresentado no quadro acima.

Conforme instrumento particular de compra e venda de cotas, celebrado em 22 de fevereiro de 2021. O Fundo adquiriu 21.246.480 cotas da Investida, tendo pagado o valor de R\$ 21.226.

#### **SW33 Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.**

A Sociedade tem como objeto social o (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Sociedade tem sua sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 - 12o andar no bairro Vila Nova Conceição - município e estado de São Paulo.

A Sociedade possui um prédio comercial a construir com 5.812,60 m<sup>2</sup> de área locável, com previsão de início de obra no terceiro trimestre de 2022. A Sociedade é detentora do terreno localizado na Av. Rebouças, 2790/2818, Pinheiros, São Paulo, SP, com 876 m<sup>2</sup> de área de terreno.

#### **Atos societários**

Conforme instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do contrato social, celebrado em 22 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu por R\$ 15.020 (quinze milhões e vinte mil reais), com a emissão de 15.019.950 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 31 de maio de 2021, foi realizada a 2ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 17.481 (dezesete milhões e quatrocentos e oitenta e um mil reais), com a emissão de 17.481.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2023.

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

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. referente aos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022:

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Ativo circulante	21.735	20.974
Passivo circulante	(1.051)	(2.469)
Patrimônio líquido	21.103	18.505
Lucro (prejuízo) acumulado	(418)	(772)

## **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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

O capital social totalmente subscrito e integralizado na SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. em 30 de junho de 2023 é de R\$ 80.050 (2022 - R\$ 21.565), totalizando um capital a integralizar de R\$ 7.968 (2022 - R\$ 10.936), dividido em 32.500.950 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 30 de junho de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 45.338 (2022 - R\$ 29.441).

#### **JF430 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**

A Sociedade tem como objeto social o (i) holdings de instituições não-financeiras, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios. A Sociedade tem sua sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 - no bairro Vila Nova Conceição - município e estado de São Paulo.

A Sociedade possui um prédio comercial a construir com 4.201,60 m<sup>2</sup> de área locável, com previsão de início de obra no segundo trimestre de 2022. A Sociedade é detentora do terreno localizado na Rua Joaquim Floriano, 430, Itaim Bibi, São Paulo, SP, com 1.015 m<sup>2</sup> de área de terreno.

#### **Atos societários**

Conforme instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do contrato social, celebrado em 11 de setembro de 2020, o fundo adquiriu por R\$ 17.000 (dezessete milhões de reais), com a emissão de 17.000.100 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 19 de novembro de 2020, foi realizada a 2ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), com a emissão de 2.000.100 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2021.

Em 30 de março de 2021, foi realizada a 3ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 20.000 (vinte milhões de reais), com a emissão de 20.000.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2021.

#### **Mensuração pelo método de equivalência patrimonial**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da JF430 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022:

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Ativo circulante	32.979	27.224
Passivo circulante	(40)	(48)
Patrimônio líquido	32.939	27.176
Lucro (prejuízo) acumulado	(50)	(187)

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

O capital social totalmente subscrito e integralizado na JF430 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. em 30 de junho de 2023 é de R\$ 35.250 (2022 - R\$ 27.490), totalizando um capital a integralizar de R\$ 5.590 (Em 2022 - R\$ 11.510), dividido em 39.000.100 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Foi realizada a mensuração do valor recuperado líquido dos imóveis da SPE através de laudo de avaliação preparado pela EEmovel, datado em outubro de 2023 e aprovado pela Administradora em outubro de 2023. O imóvel em questão trata-se de um futuro empreendimento a ser construído situado na Rua Joaquim Floriano, no 430/438/442, Itaim Bibi - São Paulo/SP. Em 30 de junho de 2022, as construções ainda não se iniciaram e o imóvel encontra-se apenas com o terreno limpo para o início das obras. A metodologia utilizada foi o método comparativo direto de dados de mercado.

Em 30 de junho de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado, além do mencionado acima, pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 30.766 (2022 - R\$ 36.243).

#### **Teçaindá Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.**

A Sociedade tem como objeto social o (i) holdings de instituições não-financeiras, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios. A Sociedade tem sua sede na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 – 12º andar no bairro Vila Nova Conceição - município e estado de São Paulo.

A Sociedade possui um prédio comercial a construir com 23.799,20 m<sup>2</sup> de área locável, com previsão de início de obra no terceiro trimestre de 2023. A Sociedade é detentora do terreno localizado Rua Teçaindá, 63, Pinheiros - São Paulo, SP, com 3.842 m<sup>2</sup> de área de terreno.

#### **Atos societários**

Conforme instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do contrato social, celebrado em 30 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu por R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais), com a emissão de 40.000.100 novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real).

Em 16 de abril de 2021, foi realizada a 2ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 37.350 (trinta e sete milhões e trezentos e cinquenta mil reais), com a emissão de 37.349.900 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de dezembro de 2021.

Conforme instrumento particular de contrato de compra e venda de cotas, celebrado em 5 de maio de 2021, o Fundo vende e transfere ao Fundo de Investimento Imobiliário – FII Golden Logística 50.277.500 cotas de emissão da Sociedade, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real), estando integralizados R\$ 32.705 (trinta e dois milhões, setecentos e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais) e R\$ 17.572 (dezesete milhões, quinhentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e sete reais, oitenta e oito centavos) pendentes de integralização, totalizando o montante de R\$ 50.277, representativas de 65% do capital social da Sociedade.

## **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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

Em 10 de junho de 2021 foi realizada a 3ª alteração e consolidação do contrato social, onde foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 128.650 (cento e vinte e oito milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), no qual o Fundo subscreve 45.027.500 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 31 de janeiro de 2025.

#### **Mensuração pelo método de equivalência patrimonial**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Teçaindá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. referente ao exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022:

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Ativo circulante	142.108	27.224
Passivo circulante	(197)	(48)
Patrimônio líquido	141.974	27.176
Lucro (prejuízo) acumulado	(63)	(187)

O capital social totalmente subscrito na Teçaindá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. em 30 de junho de 2023 é de R\$ 206.000 (2022 - R\$ 49.282), totalizando um capital a integralizar de R\$ 63.902 (2022 - R\$ 22.818), dividido em 206.000.000 ações com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 35,00% de participação.

Em 30 de junho de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 72.013 (2022 - R\$ 72.058).

#### **Fioretto Empreendimentos Imobiliários SPE 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. A Sociedade possui um prédio comercial em construção com 6.767 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área de terreno.

Conforme averbação na matrícula 157.715, em 4 de fevereiro de 2022, foi doada ao Município de São Paulo, parte do imóvel com área de 107,13 m<sup>2</sup>, permanecendo o remanescente do imóvel com a área de 1.003,16m<sup>2</sup>, foi matriculado sob o nº 162.055.

## **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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

#### **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.

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.

Em 31 de maio de 2021, foi realizada a 3ª alteração do contrato social na qual os sócios deliberaram o aumento de capital social em R\$ 15.320 (quinze milhões trezentos e vinte mil), com a emissão de 15.320.073 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá em até 30 de junho de 2023.

#### **Mensuração pelo método de equivalência patrimonial**

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da Fioretto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. em 30 de junho de 2023 e 2022:

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Ativo circulante	61.838	20.974
Passivo circulante	(13.763)	(2.469)
Patrimônio líquido	48.176	18.505
Lucro (prejuízo) acumulado	(101)	(772)

O capital social totalmente subscrito e integralizado na Fioretto Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 30 de junho de 2023 é de R\$ 84.412 (2022 - R\$ 36.941), totalizando um capital a integralizar de R\$ 3.911 (2022 - R\$ 15.460), dividido em 52.400.140 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 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 51.986 (2022 - R\$ 52.191).

#### **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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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.

A Sociedade possui um prédio comercial em construção com 8.575,90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área de terreno.

Conforme averbação na matrícula 199.532, datado em 05 de abril de 2022, o imóvel foi dado em Hipoteca ao Itaú Unibanco S/A, através de CCB para obtenção de recursos destinados à construção do empreendimento imobiliário.

Conforme averbação na matrícula 199.532, datado em 5 de janeiro de 2022, o imóvel foi submetido ao regime de patrimônio de afetação.

### **Atos societários**

No exercício social findo em 30 de junho de 2023, o Fundo alienou 100% de sua participação de suas ações.

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.

Em 13 de novembro de 2020, através da 3ª alteração contratual da sociedade, os sócios aprovaram o aumento de capital social em R\$ 13.999 (treze milhões e novecentos e noventa e nove mil de reais), com a emissão de 13.999.000 novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas, cuja integralização ocorrerá até 31 de dezembro de 2021.

### **M.A.R. Sintra Desenvolvimento Imobiliários 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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

#### **Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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 m<sup>2</sup> de área de terreno.

Conforme averbação na matrícula 158.531, em 9 de dezembro de 2021, foi realizada a Alienação Fiduciária de 7,9997% do terreno ao Banco ABC Brasil S/A.

Conforme averbação na matrícula 158.531, em 21 de dezembro de 2021, foi realizada a correção a hipoteca de 60,3238% do terreno ao Banco ABC Brasil S/A.

#### **Atos societários**

No exercício social findo em 30 de junho de 2023, o Fundo alienou 100% de sua participação sobre o capital da investida.

Conforme 1º alteração e consolidação do contrato social de compra e venda de cotas, celebrado em 29 de abril de 2020, o Fundo adquiriu por 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 13 de novembro 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.

Em 28 de setembro de 2021 foi aprovada a redução do capital social da Sociedade em R\$ 14.772 passando dos até então atuais R\$ 37.000 para R\$ 22.228.

Em 18 de outubro de 2021 foi aprovada a redução do capital social da Sociedade em R\$ 5.000 passando dos até então atuais R\$ 22.228 para R\$ 17.228.

Foi reduzido o montante de R\$ 15.817 do Fundo sobre a totalidade do capital social das SPE. Sendo estornado o valor que restava a integralizar no montante de R\$ 3.417, recebido financeiramente o montante de R\$ 10.000 e restando a receber o montante de R\$ 2.400 em 30 de junho de 2022.

#### **Milos Participações Ltda.**

A Sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação do único sócio. A companhia iniciou suas atividades em 13 de março de 2023. A sociedade é de propósito específico, tendo como objeto social a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, sempre em sociedade com o propósito de realizar empreendimentos imobiliários, sendo certo que o prazo de duração é indeterminado.

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

A Sociedade é detentora de 21.226.480 (vinte e um milhões, duzentas e vinte e seis mil, quatrocentas e oitenta) quotas da Espaço Brigadeiro Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 39.456.665/0001-40, mediante a subscrição da totalidade de suas quotas, por meio da 2ª (segunda) alteração e consolidação do contrato social desta última, realizada em 1 de junho de 2023 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) em 20 de junho de 2023 sob o nº 248.613/23-6 e, posteriormente, rerratificada em 13 de setembro de 2023, tendo sido o ato societário de rerratificação devidamente registrado na JUCESP e, 21 de setembro de 2023 sob o nº 343.977/23-0.

#### **Atos societários**

Conforme a 1ª (primeira) alteração e consolidação do contrato social, realizada em [=] e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de junho de 2023, o RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu 56.677.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) quotas, por meio (i) da cessão e transferência de 1.000 (mil) quotas de titularidade dos antigos sócios, na proporção detida por cada qual no capital social da sociedade; e (ii) da emissão de 56.676.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e seis mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas quotas mediante o aumento do capital social totalizando o montante de R\$ 56.676.644,00 (cinquenta e seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais).

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

Em 30 de junho de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por equivalência patrimonial no montante de R\$ 41.193 (Em 30 de junho de 2022 o Fundo não havia investimento no capital social da SPE).

	<b>30/06/2023</b>
Ativo circulante	3.374
Ativo permanente	37.819
Passivo circulante	-
Patrimônio líquido	<b>41.193</b>
Lucro (prejuízo) acumulado	-

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

A Sociedade tem sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, podendo manter filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou no exterior, por deliberação do único sócio. A companhia iniciou suas atividades em 3 de abril de 2023. A sociedade é de propósito específico, tendo como objeto social a participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, sempre em sociedade com o propósito de realizar empreendimentos imobiliários, sendo certo que o prazo de duração é indeterminado.

A Sociedade é detentora de 65.999.999 (sessenta e cinco milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas da MAR Fatima Desenvolvimento Imobiliário SPE

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 33.981.901/0001-60, mediante a subscrição da totalidade de suas quotas, por meio da 5ª (quinta) alteração e consolidação do contrato social desta última, realizada em 1 de junho de 2023 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 20 de junho de 2023 sob o nº 248.396/23-7.

#### **Atos societários**

Conforme a 1ª (primeira) alteração e consolidação do contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 22 de junho de 2023, o RBR Desenvolvimento Comercial I – Fundo de Investimento Imobiliário adquiriu 56.677.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) quotas, por meio (i) da cessão e transferência de 1.000 (mil) quotas de titularidade dos antigos sócios, na proporção detida por cada qual no capital social da sociedade; e (ii) da emissão de 56.676.644 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e seis mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas quotas mediante o aumento do capital social totalizando o montante de R\$ 56.676.644,00 (cinquenta e seis milhões, seiscentas e setenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais).

#### **Mensuração pelo método de equivalência patrimonial**

Em 30 de junho de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor por equivalência patrimonial no montante de R\$ 62.803 (Em 30 de junho de 2022 o Fundo não havia investimento no capital social da SPE).

	<b>30/06/2023</b>
Ativo circulante	2.000
Ativo permanente	63.563
Passivo circulante	(2.760)
Patrimônio líquido	<b>62.803</b>
Lucro (prejuízo) acumulado	-

#### **Análise de recuperabilidade**

Para avaliação sobre o valor recuperável dos investimentos detidos pelo Fundo, a Administradora contratou consultor independente, que elaborou um laudo de avaliação dos imóveis classificados como estoques, nas sociedades investidas, sendo que as principais premissas estão abaixo descritas:

# 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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

SPE	Endereço (Imóvel/Laudo)	Valor do laudo	Metodologia	Data Base	Grau de Fundamentação
M.A.R FÁTIMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Rua Iaiá, 62 - Itaim Bibi - São Paulo, SP	89.391	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I
FIORETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Rua Henrique Monteiro com Rua Maria Carolina - Pinheiros - São Paulo, SP	64.545	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I
M.A.R. SINTRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 264 e Rua Fernão Dias, 65 - Pinheiros - São Paulo, SP	56.769	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I
Teçaínda Emp. Imobiliário Ltda	Rua Teçaínda, 62 - Pinheiros - São Paulo, SP - 05422-090	55.011	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I
JF430 Desenvolvimento Imob. Ltda	Rua Joaquim Floriano, 430 - Itaim Bibi - São Paulo, SP - 04534-002	25.148	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I
Espaço Brigadeiro Emp. Imobiliários Ltda	Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 4957 - Jardim Paulista - São Paulo, SP - 01401-002	14.370	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I
SW33 Emp. Imobiliário SPE Ltda	Avenida Rebouças, 2816, 2808, 2798, 2790 - Pinheiros - São Paulo, SP - 05402-500	37.369	Método da Capitalização da Renda	30/04/2023	I

## 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:** a Administradora 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, a Administradora 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

## **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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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 à taxa de performance. “Índice de Correção” significando 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.

O Fundo não pagou taxa de performance nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

A Administradora 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 exercício findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$ 2.531 (30 de junho de 2022 - R\$ 4.842).

## **8. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado a Administradora e ao Gestor realizar operações com derivativos, exceto quando tais

## **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 Administradora às demonstrações contábeis Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos.

#### **9. 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 os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não distribuiu rendimentos, conforme demonstrado abaixo:

<b>Rendimentos</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Lucro (prejuízo) do exercício	32.891	(8.877)
Ajuste do resultado de ações de companhias fechadas pelo método de equivalência patrimonial	(44.562)	3.959
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(54)	14
<b>Resultado (prejuízo) base caixa - art. 10,p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>(11.725)</b>	<b>(4.904)</b>

#### **10. Patrimônio líquido**

Em 30 de junho de 2023, está representado por 2.475.833 cotas (2022 - 2.247.297 cotas), totalmente integralizadas cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 107,84862137 (2022 - R\$ 94,010770).

#### **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.

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

# 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 Administradora às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

R\$ 1.000 (um milhão de reais).

É 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 findo em 30 de junho de 2023, houve a integralização de 228.545,00 cotas no montante de R\$ 22.854. No exercício findo em 30 de junho de 2022, houve a integralização de 221.158,97 cotas no montante de R\$ 22.116.

### Amortização de cotas

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

### 11. Rentabilidade

No exercício/período findo em 30 de junho de 2023, 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) foi positiva em 14,72% (2022 - 3,81% negativa).

### 12. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(4.344)	1,89%	(4.842)	2,41%
Despesa de consultoria	(265)	0,12%	(176)	0,09%
Despesas de auditoria e custódia	(64)	0,03%	(46)	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	(31)	0,01%	(34)	0,02%
Outras despesas operacionais	(4)	0,00%	(355)	0,18%
	<b>(4.708)</b>	<b>2,04%</b>	<b>(5.453)</b>	<b>2,72%</b>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 230.430 (2022 – R\$ 200.759).

### 13. 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

# 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 Administradora às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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.

### 14. Demandas judiciais

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

### 15. Serviços de custódia e tesouraria

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

### 16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

<b>Valores a pagar</b>			
	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>30/06/2023</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	39
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	282
<b>Despesas</b>			
	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>30/06/2023</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	454
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	2.062
<b>Valores a pagar</b>			
	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>30/06/2022</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	403
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	4.439
<b>Despesas</b>			
	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>30/06/2022</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	36
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	362

## 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 Administradora às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

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

#### 17. 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 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	969	-	969
Ações de companhias fechadas	-	-	304.99	304.099
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>969</b>	<b>304.099</b>	<b>305.068</b>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.300	-	1.300
Ações de companhias fechadas	-	-	282.641	282.641
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.300</b>	<b>282.641</b>	<b>283.941</b>

#### 18. Alterações estatutárias

Em 15 de maio de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de

# **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 Administradora às demonstrações contábeis** **Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

2022.

#### **19. 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.

#### **20. Outras informações**

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

#### **21. Eventos subsequentes**

Em 16 de outubro de 2023, o Fundo cedeu e transferiu a 3Z Reality Desenvolvimento Imobiliário S.A., a título de venda e compra da SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., 32.500.950 (trinta e dois milhões, quinhentas mil e novecentas e cinquenta) cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. O valor da venda foi de R\$ 37.370.

\* \* \*

**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 Administradora às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

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

---

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

**Danilo Christófaró Barbieri**  
Diretor Responsável