

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ : 21.405.063/0001-51

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

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII em 31 de dezembro de 2022, 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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, 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 financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 716.815 mil, que representa 73,63% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8.1. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas, em base de teste, para verificação da existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos os contratos de cessão de crédito imobiliário das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, confirmamos a transação de compra com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e

premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 198.225, representava 20,36% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado e recálculo das posições detidas pelo Fundo, a verificação das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos de investimento imobiliário não cotados e a conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.1.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário, 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 financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

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 10 às demonstrações financeiras.

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 financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 financeiras, 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.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a

auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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

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

representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de abril de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
SÃO PAULO JK – SP
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.405.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5	5	-	19	-
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.224	0,23%	24.520	2,39%
Títulos públicos federais	5	31.003	3,18%	-	-
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.1	4.721	0,48%	-	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.2	198.225	20,36%	245.982	23,99%
Negociação e intermediação de valores	6.1.2	-	-	857	0,08%
Aluguéis a receber	8.3	2.685	0,28%	6.654	0,65%
Dividendos a receber		-	-	8	-
Valores a receber - venda de imóveis	8.2	4.192	0,43%	5.242	0,51%
Outros valores a receber		510	0,05%	608	0,06%
		243.565	25,01%	283.890	27,68%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas - Capital subscrito	7	22.200	2,28%	22.200	2,16%
Ações de companhias fechadas - Ajuste ao valor justo	7	1.905	0,20%	1.458	0,15%
		24.105	2,48%	23.658	2,31%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8.1	712.029	73,14%	705.507	68,80%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8.1	4.786	0,49%	26.765	2,61%
		716.815	73,63%	732.272	71,41%
Total do ativo		984.485	101,12%	1.039.820	101,40%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	3.288	0,34%	5.602	0,55%
Impostos e contribuições a recolher		21	0,00%	9	0,00%
Taxa de administração e gestão	9 e 17	490	0,05%	822	0,08%
Auditoria e custódia		87	0,01%	86	0,01%
Provisões e contas a pagar		31	0,00%	300	0,03%
Subscrição de capital a integralizar	7	6.405	0	6.933	0,68%
		10.322	1,06%	13.752	1,35%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		608	0,06%	564	0,05%
		608	0,06%	564	0,05%
Total do passivo		10.930	1,12%	14.316	1,40%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11.2	1.045.602	107,40%	1.045.602	101,96%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(33.402)	-3,43%	(33.402)	-3,26%
Distribuição de rendimentos a cotistas	10	(183.213)	-18,82%	(123.535)	-12,05%
Reserva de lucros		144.568	14,85%	136.839	13,35%
Total do patrimônio líquido	11	973.555	100,00%	1.025.504	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		984.485	101,12%	1.039.820	101,40%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.405.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8.3	42.820	47.920
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8.3	274	63
		43.094	47.983
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de propriedade para investimento	8.2	-	3.407
Despesa de comissão propriedades para investimentos vendidas		-	(161)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.1	(21.979)	(14.146)
		(21.979)	(10.900)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(564)	(444)
Despesas de condomínio	13	(1.668)	(972)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(1)	(1)
Taxa de administração - Imóvel		-	(291)
		(2.233)	(1.708)
Resultado líquido de propriedades para investimento		18.883	35.375
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	1.425	28
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.1	41	75
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	19.050	18.815
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.2	423	964
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	(26.386)	(29.582)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	13	(43)	(232)
Recebimento de rendimentos de companhias fechadas		-	45
Ajuste ao valor justo em ações de companhias fechadas	7	447	1.458
		(5.043)	(8.429)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		13.840	26.946
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	536	34
Receitas de operações compromissadas	5	2.343	3.086
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(648)	(702)
		2.231	2.418
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(933)	(297)
Despesas de auditoria e custódia	13	(245)	(265)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	(7)	(16)
Taxa de administração e gestão	9, 13 e 17	(6.738)	(9.305)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(51)	(60)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(368)	(84)
		(8.342)	(10.027)
Lucro líquido do exercício		7.729	19.337
Quantidade de cotas em circulação		12.179.187	12.179.187
Lucro por cota - R\$		0,63	1,59
Valor patrimonial da cota - R\$		79,94	84,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.405.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2019		723.995	(20.324)	(14.314)	39.838	729.195
Resultado do exercício		-	-	-	77.664	77.664
Gastos com colocação de cotas		-	621	-	-	621
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(51.452)	-	(51.452)
Em 31 de dezembro de 2020		723.995	(19.703)	(65.766)	117.502	756.028
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	321.607	-	-	-	321.607
Resultado do exercício		-	-	-	19.337	19.337
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(13.699)	-	-	(13.699)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(57.769)	-	(57.769)
Em 31 de dezembro de 2021		1.045.602	(33.402)	(123.535)	136.839	1.025.504
Resultado do exercício		-	-	-	7.729	7.729
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(59.678)	-	(59.678)
Em 31 de dezembro de 2022		1.045.602	(33.402)	(183.213)	144.568	973.555

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII**CNPJ: 21.405.063/0001-51**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	46.789	44.224
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	274	63
Recebimento de depósito caução de aluguéis	(253)	238
Rendimentos de renda fixa	536	34
Rendimentos de compromissadas	2.343	3.085
Pagamento de despesas de consultoria	(933)	(587)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(7.070)	(9.828)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(1)	(1)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(7)	(16)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.640)	(972)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(244)	(209)
Pagamento de tributos municipais e federais	(564)	(452)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(43)	(309)
Pagamento de anuidade B3	(12)	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(51)	(69)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(64)	(53)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	-	(3)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(636)	(693)
Pagamentos (recebimentos) diversos	49	(140)
	<u>38.473</u>	<u>34.302</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(17.039)	(256)
Aquisição e resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	22.651	(8.608)
Aquisição de ações de companhias fechadas	(600)	(15.267)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	-	45
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	19.058	18.815
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	12.445	331
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	1.339	28
Pagamento por obrigação de aquisição de imóveis	-	(249.621)
Aquisição de imóveis para renda	-	(4.975)
Pagamento de comissão sobre vendas de imóveis	-	(161)
Custos incrementais com imóveis para renda	(6.692)	(21.648)
Venda de imóveis para renda	1.050	9.674
	<u>32.212</u>	<u>(271.643)</u>
Caixa líquido das atividades de investimento		
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	321.607
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(13.699)
Rendimentos pagos	(61.992)	(56.871)
	<u>(61.992)</u>	<u>251.037</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.693	13.696
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	24.539	10.843
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	33.232	24.539

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do Fundo.

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

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

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

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O Fundo é listado na B³ S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código de negociação RBRP11, sendo que o valor da cota no último dia útil de dezembro de 2022 foi de R\$ 50,99 (cinquenta reais e noventa e nove centavos). Em dezembro de 2021 foi de R\$ 78,31 (setenta e oito reais e trinta e um centavos).

Mês	2022	2021
Janeiro	71,23	97,70
Fevereiro	66,36	92,42
Março	64,78	91,96
Abril	67,99	88,35
Mai	61,90	87,23
Junho	57,30	79,90
Julho	51,00	81,60
Agosto	61,50	79,86
Setembro	60,30	74,26
Outubro	57,00	72,50
Novembro	51,80	69,98
Dezembro	50,99	78,31

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 11 de abril de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixa.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a ele.

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4. Propriedades para investimentos

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

3.5. Ações de companhias fechadas

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

- (i) Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- (ii) Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: seu valor econômico; e
- (iii) Companhias Investidas com projetos concluídos: seu valor econômico. Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

3.6. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7. Caixa e equivalente de caixa

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras, conforme quadro abaixo:

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31 de dezembro de 2022

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

31 de dezembro de 2021

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S/A	1	-
Disponibilidades	Itaú Unibanco	18	-
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	24.520	2,39%
		24.539	2,39%

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

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 20 de janeiro de 2023 sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 536 (em 2021 – R\$ 34), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa", e R\$ 2.343 (em 2021 – R\$ 3.086), registradas na rubrica de "Receitas de operações compromissadas".

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Aplicações financeiras**6.1. De natureza Imobiliária****6.1.1. Certificados de recebíveis imobiliários**

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

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

Legendas**Lastro**

(1) Debênture

Regime de Garantias

(a) Alienação Fiduciária de ações

(b) Alienação Fiduciária de cotas

(c) Fiança

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

Descrição	31/12/2022
Saldo em 31 de dezembro 2021	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	75.595
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(58.556)
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(13.784)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	1.466
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	4.721

Em 31 de dezembro de 2021 não havia aplicação em Certificados de recebíveis imobiliários.

6.1.2. Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FII's

As aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 198.225 (em 2021 - R\$ 245.982), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado.

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As aplicações financeiras representadas por cotas de fundos imobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim apresentadas:

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

2021					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
BLMR11	Bluemacaw Renda+ FOF	150.000	0,59%	1.157	0,11%
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	41.517	0,86%	3.789	0,37%
FVPQ11	Via Parque Shopping	9.457	0,34%	1.031	0,10%
HGFF11	CSHG Imobiliário FOF	13.745	0,48%	1.042	0,10%
KFOF11	FII Kinea	15.000	0,33%	1.164	0,11%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	194.307	0,50%	19.810	1,93%
RBRF11	RBR Alpha Fundo de Fundos	25.621	0,19%	2.034	0,20%
RBRL11	RBR Log	1.924.086	28,77%	186.194	18,16%
RBRR11	RBR Rendimento High Grade	10.424	0,10%	1.031	0,10%
TEPP11	Tellus Properties	90.582	2,15%	6.812	0,66%
TRNT11	FII Torre Norte	56.649	1,44%	6.741	0,66%
VGIR11	Valora RE III	8.153	0,18%	805	0,08%
XPML11	XP Malls	105.841	0,57%	10.524	1,03%
Patrimonial	Cenu FII	3.854	3,95%	3.848	0,38%
		2.649.236		245.982	23,99%

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

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	31/12/2022
Saldo em 31 de dezembro 2021	245.982
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	-
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(22.651)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário	423
Negociação e intermediação de valores	857
Ajuste ao valor justo	(26.386)
Saldo em 31 de dezembro 2022	198.225
	31/12/2021
Saldo em 31 de dezembro 2020	266.454
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	42.596
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(33.989)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário	964
Negociação e intermediação de valores	(462)
Ajuste ao valor justo	(29.582)
Saldo em 31 de dezembro 2021	245.982

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a título de receita com Rendimentos de cotas de fundos imobiliários o montante de R\$ 19.050 (em 2021 – R\$ 18.815).

7. Ações de companhias fechadas

O Fundo possui investimentos em ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2022 e 2021 no montante de R\$ 17.772 e R\$ 16.725, respectivamente, que estão demonstrados a seguir:

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

SPE	Qtde de ações	Participação na investida (%)	Qtde de ações detidas	Capital subscrito	Capital à integralizar	Ajuste a valor justo	Valor em 31.12.2021
JC589 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	37.000.000	60%	22.200.000	22.200	(6.933)	1.458	16.725

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Mensuração ao valor justo da sociedade

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 17.700 e R\$ 16.725, respectivamente, investidos na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 29.500 em empreendimentos imobiliários e R\$ 122 em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswagner Brazil, emitido em novembro de 2022 e aprovado pela Administradora em janeiro de 2023. O valor justo registrado pelo Fundo levou em consideração os saldos contábeis de ativos e obrigações a pagar em nome da SPE, mensurando assim o valor justo de todo o empreendimento e não apenas seus ativos imobiliários.

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

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

8. Propriedades para investimento

8.1. Imóveis

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

Descrições dos imóveis	2022			
	Saldo 31/12/2021	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2022
Edifício Castelo Branco	9.901	1.391	(1.544)	9.748
Edifício Mikonos	5.984	4	100	6.088
Edifício Somos Sistema	11.807	30	44	11.881
Edifício Celebretion	94.828	432	111	95.371
Edifício Comary	48.134	180	194	48.508
Edifício Venezuela	41.719	1.817	(9.119)	34.417
Edifício Delta Plaza	61.955	1.101	(610)	62.446
Edifício Mario Garnerio Torre sul	37.083	1.204	1.486	39.773

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Edifício Pravda	5.503	-	(751)	4.752
Edifício River One	415.359	362	(11.890)	403.831
	732.272	6.522	(21.979)	716.815

2021					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2020	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Vendas	Saldo 31/12/2021
Edifício Castelo Branco	9.847	-	54	-	9.901
Edifício Mikonos	14.297	12	(782)	(7.543)	5.984
Edifício Somos Sistema	11.752	29	26	-	11.807
Edifício Celebration	94.151	879	(202)	-	94.828
Edifício Comary	40.760	230	7.144	-	48.134
Anima Consolação	4.587	1.256	(1.877)	(3.966)	-
Edifício Venezuela	41.734	1.731	(1.746)	-	41.719
Edifício Delta Plaza	60.331	353	1.271	-	61.955
Edifício Mario Garnero Torre sul	28.277	7.512	1.294	-	37.083
Edifício Pravda	5.485	-	18	-	5.503
Edifício River One	420.083	14.623	(19.346)	-	415.359
	731.304	26.624	(14.146)	(11.509)	732.272

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil datados de novembro de 2022 e dezembro de 2021, respectivamente, formalmente aprovados pela Administradora em janeiro de 2023 e dezembro 2021.

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

2022					
Avaliação ao valor justo	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Castelo Branco (a)	(a)	0%	10 anos	10,50%	8,75%
Edifício Mikonos (b)	(a)	0%	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Somos Sistema (c)	(a)	0%	10 anos	11,50%	10,50%
Edifício Celebration (d)	(a)	0%	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Comary (e)	(a)	0%	10 anos	9,00%	8,00%
Edifício Venezuela (f)	(a)	0%	10 anos	10,50%	8,75%
Edifício Delta Plaza (g)	(a)	0%	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Mario Garnero Torre Sul (h)	(a)	0%	10 anos	9,50%	8,50%
Edifício Pravda (i)	(a)	0%	10 anos	9,50%	8,75%
Edifício River One (j)	(a)	3%	10 anos	9,25%	8,25%

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2021					
Avaliação ao valor justo	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Castelo Branco (a)	(a)	0%	10 anos	9,00%	8,25%
Edifício Mikonos (b)	(a)	0%	10 anos	8,50%	8,00%
Edifício Somos Sistema (c)	(a)	0%	10 anos	10,50%	10,00%
Edifício Celebration (d)	(a)	0%	10 anos	8,50%	8,00%
Edifício Comary (e)	(a)	0%	10 anos	8,00%	7,50%
Edifício Venezuela (f)	(a)	0%	10 anos	9,00%	8,25%
Edifício Delta Plaza (g)	(a)	0%	10 anos	8,50%	8,00%
Edifício Mario Garnero Torre Sul (h)	(a)	0%	10 anos	8,75%	8,25%
Edifício Pravda (i)	(a)	0%	10 anos	8,75%	8,25%
Edifício River One (j)	(a)	3%	10 anos	8,25%	7,75%

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

- (a) Edifício Castelo Branco – o Fundo é proprietário do 24º. andar – conjunto 2401-com área Bruta Locável de 1.065m², com direito a onze vagas de garagem, localizado na Avenida República do Chile, 230, Centro - Rio de Janeiro. O empreendimento é um edifício comercial composto por 29 andares em pavimentos de escritórios, possuindo ainda três subsolos para garagem. Aquisição em julho de 2015.
- (b) Edifício Mykonos - Imóvel tipo escritório constituído por 2 unidades (11, 12), com Área Bruta Locável de 5.405m² no Edifício Mykonos localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1356 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O Edifício Mykonos abriga unidades comerciais possuindo quinze pavimentos de escritórios, compostos por duas unidades por andar. O Edifício dispõe de dois subsolos e térreo. Aquisição em maio de 2017.
- (c) Edifício Somos - Imóvel tipo constituído por 4 blocos, sendo 2 galpões para uso industrial, 1 prédio de escritório e 1 prédio usado para lanchonete, possui acesso principal pela Avenida João Dias. A construção é composta por 205 vagas de garagem (estimado) e entradas pela Rua Subaraçu s/n, Rua Gibraltar, 358 e Rua Abrantes s/n. O Fundo é proprietário de 50% do empreendimento, os blocos 3 e 4 foram adaptados para uso educacional. Aquisição em março de 2018.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (d) Edifício Celebration – imóvel tipo prédio comercial constituído por torre única com um total de 16 pavimentos, sendo compostos por 2 subsolos, térreo mezanino e 13 pavimentos. Localizado na rua Casa do Ator, 1155 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O imóvel possui 125 vagas de garagem e Área Bruta Locável de 5.590 m². Aquisição em abril de 2018.
- (e) Edifício Comary – imóvel tipo prédio comercial, localizado na rua Amauri, 305 – Jardim Paulista – São Paulo – SP, é formado por uma torre com quatro conjuntos comerciais por pavimento; o subsolo e área descoberta do pavimento térreo abrigam vagas de garagem, possui Área Bruta Locável de 2.545 m², possuindo a totalidade das unidades autônomas n. 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83 e 84. Aquisição em abril de 2020.
- (f) Edifício Venezuela - Imóvel comercial localizado na Avenida Venezuela, 43 – Saúde – Rio de Janeiro / RJ, composto por 6 pavimentos: térreo + 6 pavimentos tipo mais ático. Aquisição em dezembro de 2020.
- (g) Edifício Delta Plaza - Lajes comerciais localizadas na Rua Cincinato Braga, 340 – Bela Vista – São Paulo / SP, com área privativa de 3.855,94 m², composto por 23 Pavimentos – 3 Subsolos + térreo + 18 pavimentos + Ático e 92 vagas de garagem. Aquisição em dezembro de 2020 e um conjunto nº 52 em junho de 2021.
- (h) Edifício Mario Garnero- Torre Sul - Lajes comerciais localizadas na Avenida Faria Lima, 1461 Pinheiros– São Paulo / SP, com área privativa de 2.359,37 m², composto por 9 conjuntos comerciais + 39 vagas de garagem. Aquisição em abril e dezembro de 2021.
- (i) Edifício Pravda – Lajes corporativas localizadas na Alameda Grajaú, 98 conjuntos 181- Alphaville Industrial Barueri- São Paulo- SP, com área privativa de 502,40 m², + 18 vagas de garagem. Aquisição em maio de 2021.
- (j) Edifício River One- Lajes comerciais e corporativas localizado na Rua Gerivatiba, 207 Butanta- São Paulo- SP, com área privativa de 21.869,29 m², + 312 vagas de garagem. Aquisição em dezembro de 2021.

O Edifício River One, foi adquirido em dezembro de 2020, pelo montante de R\$ 420.000 e os custos inerentes a transação foram de R\$ 83, totalizando R\$ 420.083.

De acordo com a Instrução CVM nº 516 entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

de aluguéis ou outros. Portanto, o valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é o valor da negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8.2. Venda de propriedades para investimento

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo realizou a venda de quatro unidades de propriedades para investimento, tratam-se dos imóveis Anima Consolação e três unidades do Edifício Mikonos (Conjunto 42, 131 e 132), que resultaram em um lucro no montante de R\$ 3.407, conforme demonstrado a seguir:

Anima Consolação	
Valor de custo	3.966
Valor da venda	4.850
Lucro na venda	884

Edifício Mikonos - CJ 42, 131 e 132	
Valor de custo	7.543
Valor da venda	10.066
Lucro na venda	2.523

Lucro na venda total	3.407
-----------------------------	--------------

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui o montante de R\$ 4.192 (em 2021 - R\$ 5.242) a receber referente às vendas das unidades 131 e 132 do Edifício Mikonos.

8.3. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022 compreendem receitas aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8.1 no valor de R\$ 42.820 (em 2021 - R\$ 47.983). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas. O Fundo possui o montante de R\$ 2.685 a receber referente a aluguéis de competência do mês de dezembro (em 2021 - R\$ 6.654).

9. Encargos e taxa de administração e gestão

Será devido pelo Fundo uma taxa de administração composta de:

(i) Valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das cotas, observado o valor mínimo mensal de 15 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da base de cálculo da taxa de administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de cotistas superar 300 (trezentos) cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a base de cálculo da taxa de administração;

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

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

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

Taxa de Performance

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

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

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida;
- **Índice de Correção** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela Anbima – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da taxa de performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- $\sum i$ **Corrigido** = Variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark, ou seja, quociente calculado na fórmula do Resultado abaixo.

- $\sum p$ **Corrigido** = variação percentual acumulada do Índice de Correção.

- **Resultado** = V_a / V_b

- **V_a** = valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

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

M = Mês referência;

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

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

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

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidas no exercício de foi de R\$ 6.738 (em 2021 - R\$ 9.305), sendo que o montante de R\$ 490 consta no passivo a pagar no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (em 2021 – R\$ 822).

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o fundo não incorreu despesas de performance.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido do exercício	7.729	19.337
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	21.979	14.146
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(447)	(1.458)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(25)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	26.386	29.582
Receitas de vendas de propriedades para investimentos	297	(1.486)
Aluguéis a receber	4.005	(3.696)
Despesas operacionais transitadas pelo caixa	29	786
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	59.953	57.210
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	-	559
Rendimentos retidos no exercício	(275)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(275)	559
Rendimentos apropriados	59.678	57.769
Rendimentos a distribuir	(3.288)	(5.602)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	5.602	4.704
Rendimentos líquidos pagos no período	61.992	56.871
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,54%	100,98%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(275)	559

Em 31 de dezembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 5,09 (cinco reais e nove centavos), e em 2021 foi de R\$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete centavos).

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

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

Em 08 de janeiro de 2021 foi aprovada a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo 339.867 (trezentas e trinta e nove mil, oitocentas e sessenta e sete) novas cotas, e, no máximo, 3.965.108 (três milhões, novecentas e sessenta e cinco mil, cento e oito) novas cotas, todas escriturais, a serem

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

integralizadas à vista, exclusivamente

em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 0,08838 (oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) cada nova cota, totalizando, até R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta milhões, oitenta e três reais e dezesseis centavos), e, no mínimo, R\$ 30.000 (trinta milhões, sessenta reais e nove centavos).

11.2 Cotas integralizadas

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

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 12.179.187 cotas, totalmente integralizado pelo montante de R\$ 973.555 (Em 31 de dezembro de 2021 dividido por 12.179.187 cotas, pelo montante de R\$ 1.025.504).

11.3 Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 13.699, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 0,75% (em 2021 - positiva em 1,79%)

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	2022		2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	245	0,02%	265	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	7	0,00%	16	0,00%
Despesas de condomínio	1.668	0,17%	972	0,10%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	1	0,00%	1	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	648	0,06%	702	0,07%
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de FII	43	0,00%	232	0,02%
Despesas de tributos municipais e federais	564	0,06%	444	0,05%
Taxa de administração e gestão	6.738	0,67%	9.305	0,96%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	60	0,01%
Despesa de consultoria	933	0,09%	297	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	368	0,04%	84	0,01%
	11.266	1,12%	12.378	1,28%

Em 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no montante de R\$ 1.005.864 (em 2021 – 966.377).

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme demonstrado a seguir:

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

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

Despesas			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.835
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	7.470

Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	156
Taxa de gestão	RBR Gestão de Recursos LTDA	Gestora	666

18. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a

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

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

As tabelas a seguir apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

2022

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.224	-	2.224
Certificados de recebíveis imobiliários		4.721		
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	194.386	3.839	-	198.225
Ações de companhias fechadas	-	-	24.177	24.177
Propriedades para investimento	-	-	716.815	716.815
Total do ativo	194.386	10.784	740.992	941.441

2021

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	24.520	-	24.520
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	242.134	3.848	-	245.982
Ações de companhias fechadas	-	-	23.658	23.658
Propriedades para investimento	-	-	732.272	732.272
Total do ativo	242.134	28.368	755.930	1.026.432

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Outros assuntos

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

21. Eventos subsequentes

Em 20 de janeiro de 2023 foi comunicado ao mercado a celebração, pelo Fundo, do Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais, com prazo de 10 (dez) anos, que tem por objeto a locação de 2.769,71 m² (dois mil, setecentos e sessenta e nove, vírgula setenta e um metros quadrados) referentes aos 6º e 7º andares (conjuntos 61, 62, 71 e 72) do Edifício River One, localizado na Rua Gerivatiba, nº 207, Pinheiros, São Paulo – SP.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável