

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento
Imobiliário – FII
(CNPJ 29.299.737/0001-39)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradora do

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

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

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 04 às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir a correção da equivalência patrimonial de sua investida RB Capital TFO Holding Ltda, devido a aderência da contabilidade das investidas ao OCPC 01 – Entidades de incorporação imobiliária, conforme descrito na referida nota explicativa. As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 31 de março de 2023 sem modificação sobre as demonstrações financeiras que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião não está sendo ressalvada sobre o assunto.

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.

Investimento em participação societária avaliada pelo método de equivalência patrimonial

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participação societária no montante de R\$ 41.344 mil, representando 84,37% de seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023, os quais geraram resultado de equivalência patrimonial para o Fundo no montante de R\$ 6.602 mil conforme demonstração do resultado.

Considerando a relevância dos investimentos em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação e análise da movimentação do investimento ocorrida no exercício; (ii) verificação da quantidade de cotas e o percentual de participação que o Fundo detém sobre a Empresa Investida com base na documentação comprobatória; (iii) recálculo do resultado de equivalência patrimonial; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 31 de março de 2023 sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 06 de junho de 2024.



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais - R\$)

	Notas	2023		2022 (Reapresentado)	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		7.723	15,75%	9.027	15,00%
Disponibilidade	5.a	2	0,00%	4	0,01%
Conta banco movimento		2	0,00%	4	0,01%
Operações compromissadas	5.a.i	154	0,31%	9.017	14,98%
Letras do Tesouro Nacional		154	0,31%	9.017	14,98%
Valores a receber		7.560	15,44%	-	0,00%
Redução de capital	6.a.ii/iii	7.560	15,44%	-	0,00%
Outros ativos		7	0,01%	6	0,01%
Outras contas a receber		7	0,01%	6	0,01%
Não Circulante		41.344	84,36%	59.762	99,29%
Ações de companhias investidas	6	41.344	84,36%	59.762	99,29%
Ações de companhias fechadas		41.344	84,36%	59.762	99,29%
Total do ativo		49.067	100,12%	68.789	114,29%
Passivo					
Circulante		60	0,12%	8.602	14,29%
Valores a pagar		60	0,12%	8.602	14,29%
Taxa de gestão		36	0,07%	54	0,09%
Auditoria e custódia		21	0,05%	48	0,08%
Taxa de escrituração		3	0,00%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir	9.e	-	0,00%	8.500	14,12%
Total passivo		60	0,12%	8.602	14,29%
Patrimônio líquido	9	49.007	100,00%	60.187	100,00%
Cotas integralizadas - PJ		49.085	100,16%	51.833	86,12%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(106)	(0,22%)	(106)	(0,18%)
Reservas de lucro		28	0,06%	8.460	14,06%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		49.067	100,12%	68.789	114,29%

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Resultados dos Exercícios

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em milhares de reais - R\$, exceto resultado líquido por cota integralizada e quantidades

	Notas	2023	2022 (Reapresentado)
Investimento em companhia fechada		6.602	13.433
Resultado com equivalência patrimonial	5.a.ii	6.602	13.433
Rendas com aplicações em operações compromissadas		163	302
Letras do tesouro nacional	4.a.i	163	302
Outras receitas/despesas	10	(973)	(1.173)
Taxa de gestão		(569)	(758)
Taxa de Administração		(166)	(159)
Auditoria e custódia		(106)	(89)
Controladoria		(41)	(41)
Taxa de Escrituração		(18)	(22)
Tributos		(37)	(68)
Consultoria		-	(6)
Taxa de fiscalização CVM		-	(13)
Bolsa de valores		-	(12)
Demais despesas		(36)	(5)
Total do resultado dos exercícios		5.792	12.562
Quantidade de cotas		56.525	56.525
Resultado Líquido por cota		102,47	222,24

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos de emissão de cotas</u>	<u>Reservas de lucro</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro 2021		59.354	(106)	10.814	-	70.062
Resultado líquido do exercício		-	-	-	12.562	12.562
(-) Distribuição de Rendimentos	9e	-	-	(14.916)	-	(14.916)
Amortização de Principal		(7.521)	-	-	-	(7.521)
Reservas de lucros		-	-	12.562	(12.562)	-
Em 31 de dezembro 2022 (reapresentado)		51.833	(106)	8.460	-	60.187
Resultado líquido do exercício		-	-	-	5.792	5.792
(-) Distribuição de Rendimentos	9e	-	-	(14.224)	-	(14.224)
Amortização de Principal		(2.748)	-	-	-	(2.748)
Reservas de lucros		-	-	5.792	(5.792)	-
Em 31 de dezembro 2023		49.085	(106)	28	-	49.007

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas com aplicações em títulos públicos	163	302
Pagamento de tributos	(37)	(68)
Taxa de gestão	(587)	(766)
Taxa de administração	(166)	(159)
Taxa de controladoria	(41)	(41)
Auditoria e custódia	(132)	(41)
Demais recebimentos e pagamentos	(53)	(58)
Caixa líquido das atividades operacionais	(853)	(831)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimentos de dividendos	15.120	15.365
Redução de capital	2.340	7.380
Caixa líquido das atividades de investimento	17.460	22.745
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(22.724)	(7.736)
Amortização de principal	(2.748)	(7.521)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(25.472)	(15.257)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.865)	6.657
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.021	2.364
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	156	9.021
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.865)	6.657

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Iniciou suas atividades em 30 de julho de 2018, onde o prazo de duração do Fundo é de 72 meses, contados a partir da data da primeira integralização de cota, podendo ser prorrogado por um período adicional de 12 meses a critério do Gestor, conforme definido no regulamento e é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é gerar retorno aos cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em ativos.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela RB Capital Asset Management LTDA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Resolução CVM 175/22, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 06 de junho de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas em letras do tesouro nacional.

As operações compromissadas são lastreadas por títulos públicos, porém, o resgate é feito no dia útil posterior “over night”, dessa forma, é um ativo de liquidez imediata.

d) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

f) Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta pelas Letras do Tesouro Nacional.

g) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades para propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida, com base no balancete fornecidos pela investida, com período de defasagem de no máximo de 90 dias, a realização de ajustes para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo, quando necessário. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

h) Lucro por cota

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

4 Reapresentação das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022

Visando a aderência da contabilidade das empresas investidas do RB Capital TFO Situs FII ao OCPC 01- Entidades de incorporação imobiliária, se fez necessário ajuste na equivalência patrimonial de sua investida em decorrência de inconsistências identificadas quanto ao critério de contabilização, e aferição dos seus respectivos resultados. Dessa forma, a reapresentação das informações contábeis das entidades investidas pelo Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi realizada de forma retroativa e em conformidade com o CPC 23 /IAS 8 Políticas contábeis, além da mudança de estimativa e reapresentação dos números seguindo as premissas da CPC 26(R1) /IAS.

Consequentemente, dado que TFO FII é detentor de 90% das cotas emitidas da Entidade investida, avalia e mensura tal investimento pelo método da equivalência patrimonial, com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, em 31 de dezembro de 2023, a referida reapresentação dos investimentos acarretou um ajuste no montante de R\$ 6.269 no patrimônio líquido do Fundo.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado***Efeitos decorrentes da reapresentação:**

A Administradora, seguindo as diretrizes do Pronunciamento Técnico CPC 23 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, optou por corrigir os efeitos das inconsistências materiais dos períodos anteriores, descritos acima, retrospectivamente e está reapresentando nessas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os saldos comparativos relativos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, anteriormente aprovadas, auditadas e emitidas em 31 de março de 2023, para refletir os seguintes ajustes:

	2022 (anteriormente apresentado)		Ajuste	2022 (reapresentado)	
	Mercado/ realização	% sobre PL		Mercado/ realização	% sobre PL
Ativo					
Circulante	9.027	16,74%	-	9.207	15,00%
Disponibilidades	4	0,01%	-	4	0,01%
Conta banco movimento	4	0,01%	-	4	0,01%
Operações compromissadas	9.017	16,72%	-	9.017	14,98%
Letras do Tesouro Nacional	9.017	16,72%	-	9.017	14,98%
Outros ativos	6	0,01%	-	6	0,00%
Não circulante	53.493	99,21%	6.269	59.762	99,29%
Ações de companhias investidas	54.493	99,21%	6.269	59.762	99,29%
Ações de companhias fechadas	54.493	99,21%	6.269	59.762	99,29%
Total do ativo	62.520	115,95%	6.269	68.789	114,29%

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado*

	2022 (anteriormente apresentado)		Ajuste	2022 (reapresentado)	
	Mercado/ realização	% sobre PL		Mercado/ realização	% sobre PL
Passivo					
Circulante	8.602	15,95%	-	8.602	14,29%
Valores a pagar	8.602	15,95%	-	8.602	14,29%
Taxa de gestão	54	0,11%	-	54	0,09%
Auditoria e custódia	48	0,09%	-	48	0,08%
Rendimentos a distribuir	8.500	15,75%	-	8.500	14,12%
Total passivo	8.602	15,95%	-	8.602	14,29%
Patrimônio líquido	53.918	100,00%	6.269	60.187	100,00%
Cotas integralizadas - PJ	51.833	96,14%	-	51.833	86,12%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(106)	0,(19)%	-	(106)	(0,18%)
Reservas de lucro	2.191	4,06%	6.269	8.460	14,06%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	62.520	115,95%	6.269,00	68.789	114,29%
DRE	2022	Ajuste	2022 (Reapresentado)		
Investimento em companhia fechada	10.499	2.934	13.433		
Resultado com equivalência patrimonial	10.499	2.934	13.433		
Rendas com aplicações em operações compromissadas	302	-	302		
Letras do tesouro nacional	302	-	302		
Outras receitas/despesas	(1.173)	-	(1.173)		
Taxa de gestão	(758)	-	(758)		
Taxa de Administração	(159)	-	(159)		
Tributos	(68)	-	(68)		
Auditoria e custódia	(89)	-	(89)		
Controladoria	(41)	-	(41)		
Taxa de Escrituração	(22)	-	(22)		
Consultoria	(6)	-	(6)		
Taxa de fiscalização CVM	(13)	-	(13)		
Bolsa de valores	(12)	-	(12)		
Demais despesas	(5)	-	(5)		
Total do resultado dos exercícios	9.628	2.934	12.562		
Quantidade de cotas	56.525	56.525	56.525		
Resultado Líquido por cota	170,33	110,90	222,24		

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado***DMPL**

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos de emissão de cotas	Reservas de lucro	Resultado do exercício	Total
Em 31 de dezembro 2022 (originalmente apresentado)	51.833	(106)	2.191	-	53.918
Ajuste de equivalência patrimonial – exercícios anteriores a 2022	-	-	3.335		3.335
Ajuste de equivalência patrimonial	-	-	2.934	-	2.934
Em 31 de dezembro 2022 (Reapresentado)	51.833	(106)	8.460	-	60.187

5 Caixa e equivalente de caixa**a) Caixa e equivalente de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

	2023	2022
Bancos	2	4
Operações compromissadas (i)	154	9.017
Total	156	9.021

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	31/12/2023	31/12/2022
Valor de compra	154	9.017
Valor de revenda	154	9.021
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

6 Ativos de natureza imobiliária

a) Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha 38.426.057 (48.326.058 - 2022) cotas da RB Capital TFO Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SPE"), a qual possui sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social:

- i. administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários residenciais;
- ii. participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (Holding).

(i) Composição das cotas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a composição das cotas em sociedade de propósito específico pelo Fundo são as seguintes:

Empresa	Critério de avaliação	31/12/2023			31/12/2022 (Reapresentado)		
		Quantidade de ações	Participação	Investimento	Quantidade de ações	Participação	Investimento
RB Capital TFO Holding Ltda	Equivalência patrimonial	38.426.057	90%	41.344	48.326.058	90%	59.762
Total				41.344			59.762

(ii) Atualização no exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o investimento foi atualizado com base na equivalência patrimonial, utilizando o balancete na data-base de 31 de dezembro, conforme demonstrado abaixo:

Movimentação do investimento: RB Capital TFO Holding

Saldo em 31 de dezembro de 2021	65.739
(+) Equivalência patrimonial exercícios anteriores	3.335
(+) Equivalência patrimonial – Resultado (Reapresentado)	13.433
(+) Redução de capital	(7.380)
(-) Dividendos recebidos	(15.365)
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)	59.762
(+) Equivalência patrimonial	6.602
(+) Redução de capital	(9.900)
(-) Dividendos recebidos	(15.120)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	41.344

(iii) Atos Societários

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Em 01 de março de 2023, por meio da sétima alteração do contrato social:

Foi decidido a redução do capital social da sociedade por julgarem excessivo em relação ao objeto da sociedade nos termos do inciso II do artigo 1.082 da Lei nº 10.406/02, de R\$ 53.696, representado por 53.695.619 cotas para R\$ 42.696, representado por 42.695.619 cotas.

O valor correspondente à redução do capital social da sociedade disposto acima, no montante de R\$ 11.000, foi transferido às sócias da sociedade na proporção de suas participações.

A redução de capital descrita na ata ocorreu durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

Fatores de risco

Os ativos integrantes da carteira e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

Riscos relacionados ao Fundo e aos ativos:

Risco do Fundo ser genérico:

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o período de investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os critérios de elegibilidade, os ativos que deverão compor a carteira do Fundo, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Risco de liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão ter dificuldades para vender suas cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo:

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do fundo e das sociedades investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das sociedades investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao administrador e ao gestor, direta ou indiretamente, em nome do fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9 Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são de uma única classe.

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

Independente da data de integralização, as cotas do fundo integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Subscrição e integralização

Da 1ª emissão de cotas

O montante total da 1ª emissão de cotas do fundo foi de até 100.000 cotas, no valor inicial de R\$1. cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R\$ 100, sendo admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª emissão do fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de 50.000 cotas, que totalizam R\$50, na data de emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

A 1ª emissão foi realizada, sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Emissões de novas cotas, após a 1ª emissão de cotas, poderão ser realizadas nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Resolução CVM nº 175, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, até o valor total de emissão de R\$ 200.000, mediante autorização do comitê de investimentos.

É autorizada a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio líquido do fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Na hipótese da subscrição parcial das cotas, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

Na hipótese de novas emissões de cotas, nos termos do regulamento, os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas na data da assembleia geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas na proporção da respectiva participação no patrimônio líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 dias úteis.

Não houve integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

a) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do gestor, observando-se o disposto a seguir e regulamentação aplicáveis.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota em cada data de apuração, ou seja, no 10º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

Durante exercício findo em 31 dezembro de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.748 referente a amortização de principal (2022: R\$ 7.521), conforme “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

b) Resgate

Considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de cotas, salvo ao final do prazo de duração ou na hipótese de liquidação do fundo, nos termos do capítulo XII do regulamento.

c) Negociação das cotas

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o Anexo Normativo V da Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Não será permitida a negociação no mercado secundário de cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que a qualificação dos investidores nos termos da Resolução CVM 175 e alterações posteriores.

d) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2023	2022 (Reapresentado)
Resultado contábil	5.792	12.562
(+/-) Ajuste das receitas por competência e não transitada no caixa	12.524	15.297
(+/-) Ajuste das despesas por competência e não transitada no caixa	(42)	108
(+/-) Ajuste por equivalência patrimonial	(6.602)	(13.433)
Resultado conforme regime de caixa	11.672	14.534
Valor distribuído no exercício atual referente ao exercício anterior (ii)	8.500	-
Valor distribuído referente ao exercício atual	14.224	6.416
Valor distribuído no exercício seguinte referente ao exercício atual	-	8.500
Total de rendimentos distribuídos	14.224	14.916
Percentual distribuído (i)	122%	103%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras.

- (ii) A parcela de R\$8.500 foi liquidada em 13 de janeiro de 2023.

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Findo em 31 de dezembro de 2023	869,97225	5,06%
Findo em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)	1.064,78549	7,20%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	RB Capital Asset Management LTDA
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2023		2022 (Reapresentado)	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de Gestão	569	1,22%	758	1,18%
Taxa de Administração	166	0,36%	159	0,25%
Auditoria e custódia	106	0,23%	89	0,14%
Taxa controladoria	41	0,09%	41	0,06%
Tributárias	37	0,08%	68	0,11%
Taxa de escrituração	18	0,04%	22	0,03%
Taxa de Fiscalização CVM	13	0,03%	13	0,02%
Bolsa de Valores	12	0,03%	12	0,02%
Consultoria	7	0,01%	6	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,01%	3	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Correios	-	0,00%	1	0,00%
Total:	973	2,10%	1.173	1,82%
Patrimônio Líquido Médio	46.739		64.390	

a) Remuneração do Administrador, Gestor e do Custodiante

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

(i) Gestor

A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão da carteira do fundo, corresponderá ao montante equivalente a 1,20% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

Administrador

A remuneração do administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$ 11.500 (valor expresso em Reais) mensais.

O administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$ 1.750 (valor expresso em Reais) mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou assembleia geral será devida ao administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600 (valor expresso em Reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 dias após a comprovação da entrega, pelo administrador, de relatório de horas enviado aos cotistas.

(ii) Taxa de performance

Além da remuneração do gestor, conforme descrito, será devida uma taxa de performance ao gestor a ser provisionada mensalmente e paga **(i)** em até 2 dias úteis após a realização de cada amortização de cotas; ou **(ii)** na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

- (i) observado o disposto no regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o gestor não fará jus a qualquer recebimento de taxa de performance;

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

- (ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: **(a)** 82,5% serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos, e **(b)** 17,5% serão entregues ao gestor a título de pagamento de taxa de performance.

A taxa de performance será devida ao gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do gestor, o gestor receberá a taxa de performance proporcional aos ativos alvo que façam parte do patrimônio líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor, i.e., caso os ativos alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor representem, por exemplo, 80% do patrimônio líquido no momento da amortização de cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o gestor terá direito ao recebimento de 80% da taxa de performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% remanescentes da taxa de performance.

(iii) Custodiante

A remuneração do custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,035% (ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,035% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$ 3 mensais.

A remuneração do custodiante será acrescida de (i) R\$ 45 (valor expresso em Reais) mensais por cada participação societária pelo fundo adicional à primeira; e (ii) R\$ 50 (valor expresso em Reais) mensais por cada empreendimento imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitado a R\$ 2 mensais.

Os valores pagos a título de remuneração do custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

(iv) Agente de Controladoria

A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 dias úteis.

O valor mínimo mensal da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$ 3.

(v) Consultoria

Pelo serviço de consultoria o fundo contratou a BR Servicer, a remuneração corresponderá ao montante equivalente a R\$ 2 por SPE, limitada a uma conta corrente e R\$0,5 por conta adicional por SPE por mês.

O faturamento será mensal com vencimento no 5º dia útil subsequente a execução do serviço cobrado. A contratada deverá emitir a respectiva nota fiscal para pagamento dos serviços com base nas regras e procedimentos fixados pela contratante.

O não pagamento no vencimento estipulado acarretará em multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês de atraso sobre o valor cobrado.

12 Atos societários

Em 31 de dezembro de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

- (i) Aprovar rerratificação da assembleia realizada em 24 de novembro de 2023 e confirmar a distribuição de R\$ 1.500 como dividendos às sócias da RB Capital TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Capital TFO. Sendo R\$ 977a título de antecipação de lucros do exercício corrente e R\$ 523 (referente a saldo de lucros de exercícios anteriores.
- (ii) Aprovar rerratificação da assembleia realizada em 30 de dezembro de 2023 que deliberou sobre a distribuição antecipada de lucros no valor de R\$ 315 para R\$ 3.200 de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade, referente ao saldo de lucros de exercícios anteriores.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

Em 30 de outubro de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Distribuir antecipadamente R\$ 3.200 como dividendos às sócias da RB Capital TFO, de forma proporcional à participação respectiva no capital social, referente ao presente exercício social de 31 de dezembro de 2023, nos termos do balancete levantado em 30 de setembro de 2023 (“Distribuição Antecipada de Dividendos”).

Em 25 de agosto de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Aprovar a distribuição de R\$ 1.500 como dividendos às sócias da RB Capital TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Capital TFO, decorrentes dos lucros apurados em 2022 (“Distribuição de Dividendos 2022”).

- (i) Distribuir R\$ 141.480 como dividendos da RB Capital TFO às suas sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na RB Capital TFO, em razão da apuração do resultado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.
- (ii) Distribuir antecipadamente R\$ 1.359 como dividendos às sócias da RB Capital TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Capital TFO, referente ao social de 31 de dezembro de 2023, nos termos do balancete levantado em 30 de junho de 2023 (“Distribuição Antecipada de Dividendos”).

Em 26 de abril de 2023, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos, foi deliberado:

Aprovar a distribuição de R\$ 1.500 como dividendos às sócias da RB Capital TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Capital TFO, decorrentes dos lucros apurados em 2022 (“Distribuição de Dividendos 2022”).

Em 01 de agosto de 2022, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos:

(a) Retificação das demonstrações financeiras da RB Capital TFO relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, para formalizar que o valor do resultado do exercício, que totalizou o montante de R\$ 3.213, dispôs de um “ajuste de exercício anterior”, no valor de R\$1.685 (“Retificação”);

(b) Após exame sobre a matéria, aprovação das contas e o relatório da administração da RB Capital TFO, bem como das demonstrações financeiras da RB Capital TFO relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, cujos documentos foram recebidos e analisados pelas sócias da RB Capital TFO, em que foi apurado o lucro líquido do exercício no montante de R\$ 14.172 (“Aprovação de Contas”);

(c) Reclassificação da forma com que os dividendos da RB Capital TFO foram distribuídos, sendo (i) R\$ 1.476 como distribuição de lucros referente ao exercício social encerrado 31 de dezembro de 2020; e (ii) R\$ 1.524 como adiantamento de dividendos do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, ambos de forma proporcional a participação de cada sócia na RB Capital TFO (“Reclassificação de Distribuição de Dividendos”); e

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

(d) Em razão da apuração do resultado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a distribuição de R\$ 3.024 (decorrentes da Aprovação de Contas, como dividendos às sócias RB Capital TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Capital TFO (“Distribuição de Dividendos”);

(e) Distribuição adicional de R\$ 5.500 como dividendos às sócias da RB Capital TFO, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB Capital TFO, advindos da conta de lucros acumulados, referentes ao resultado apurado no exercício social findo em 31 de dezembro 2021 (“Distribuição de Dividendos Adicional”)

Em 24 de dezembro de 2021, na Ata Reunião do Comitê de Investimentos:

- (i) redução do capital social da RB Capital TFO, por seus sócios excessivo em relação ao objeto da Sociedade nos termos do inciso II do artigo 1.082 da Lei nº 10.406/02, de R\$ 61.896, representado por 61.895.619 quotas para R\$ 53.696, representado por 53.695.619 quotas; e
- (ii) a destinação do valor referente ao capital social reduzido acima, no montante de R\$ 8.200, às sócias da RB Capital TFO na proporção de suas participações na sociedade (“Redução do Capital Social”).

A redução de capital descrita na ata de 24 de novembro de 2021 ocorreu durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

13 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o suplemento I da Resolução CVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

14 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados conforme disposto nas notas explicativas nºs 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

18 Outras informações

Resolução CVM nº 175/22

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, que alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, foram automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Lei nº 14.754

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011 e alterações posteriores, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei 14.754, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica

A administradora não identificou impactos relevantes no Fundo.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais (R\$), exceto quando especificado

19 Eventos Subsequentes

Até a presente data, não ocorreram eventos subsequentes ao exercício.

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17