

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 19.249.989/0001-08

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2023, o desempenho das 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 Sociedade de Propósito Específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Ativos de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), as quais foram avaliadas por equivalência patrimonial em 30 de junho de 2023 no montante de R\$ 150.358 mil, o equivalente a 87,41% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a realização e a avaliação desses ativos registrados em carteira, são os assuntos mais relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos através do contrato social; **(iii)** recálculo da equivalência patrimonial e percentual de participação sobre as companhias investidas; **(iv)** liquidação financeira das transações realizadas durante o período; **(v)** realizamos procedimentos amostrais adicionais que contemplam: **(a)** verificação do perfil de risco de investimento sobre as companhias investidas, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria; **(b)** avaliamos a razoabilidade dos investimentos das SPEs, bem como, validação da existência, valorização e evolução das obras dos projetos, por meio de testes substantivos; e **(vi)** teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 8.v – Distribuição dos rendimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2023, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

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

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

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

Responsabilidade 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

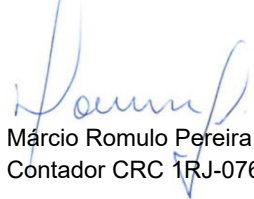
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

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



Márcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.249.989/0001-08
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balço patrimonial
Em 30 de junho de 2023 e 2022
 (Valores em milhares de reais)

Nota	2023		2022	
	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo				
<u>Circulante</u>	23.166	13,47%	707	0,40%
<u>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</u>	2.967	1,72%	582	0,33%
Disponibilidade	4.a 2	0,00%	4	0,00%
Conta banco movimento	2	0,00%	4	0,00%
Operações compromissadas	4.a.i 2.845	1,65%	444	0,26%
Letras do Tesouro Nacional	2.845	1,65%	444	0,26%
Despesas antecipadas	120	0,07%	134	0,07%
Laudo de avaliação	104	0,06%	104	0,06%
Taxa de fiscalização CVM	16	0,01%	23	0,01%
Taxa B3	-	0,00%	7	0,00%
<u>Ativos financeiros de natureza imobiliária</u>	20.199	11,75%	125	0,07%
Outros ativos	20.199	11,75%	125	0,07%
Redução de capital a receber Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	11.999	6,98%	125	0,07%
Redução de capital a receber RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários	8.200	4,77%	-	0,00%
<u>Não circulante</u>	150.358	87,41%	167.859	99,74%
<u>Ativos financeiros de natureza imobiliária</u>	150.358	87,41%	167.859	99,74%
Cotas de sociedade de propósito específico	5.b 150.358	87,41%	167.859	99,74%
RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários	142.655	82,93%	145.292	86,32%
(-) Cotas a integralizar - RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários	-	0,00%	(1.281)	(0,76%)
M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.703	4,48%	14.930	8,88%
Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	0,00%	8.918	5,30%
Total do ativo	173.524	100,88%	168.566	100,14%
Passivo				
<u>Circulante</u>	1.510	0,88%	244	0,14%
Valores a pagar	1.510	0,88%	244	0,14%
Rendimentos a distribuir	1.287	0,75%	-	0,00%
Taxa de administração	223	0,13%	-	0,00%
Consultoria	-	0,00%	121	0,07%
Taxa de gestão	-	0,00%	121	0,07%
Taxa B3/SELIC	-	0,00%	2	0,00%
Total passivo	1.510	0,88%	244	0,14%
Patrimônio líquido	8 172.014	100,00%	168.322	100,00%
Cotas integralizadas	171.192	99,52%	171.192	101,71%
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	(2.932)	(1,70%)	(2.932)	(1,74%)
Outros resultados abrangentes	(116)	(0,07%)	(116)	(0,07%)
Reserva de lucros	3.870	2,25%	178	0,10%
Lucros acumulados	-	0,00%	-	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido	173.524	100,88%	168.566	100,14%

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.249.989/0001-08
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2023	2022
Composição do resultado do período			
Cotas de sociedade de propósito específico		21.418	4.218
Equivalência patrimonial	5.b	21.418	4.218
Ativos financeiros de natureza imobiliária		-	169
Letras de Crédito Imobiliário	5.a	-	169
Outros Ativos Financeiros		130	480
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	169	619
Tributos		(39)	(139)
Total das receitas		21.548	4.867
Demais despesas			
Outras receitas/ (despesas)	10	(3.499)	(3.636)
Taxa de gestão		(1.467)	(1.782)
Consultoria		(1.491)	(1.497)
Taxa de administração		(254)	(236)
Taxa B3/SELIC		(35)	(27)
Outras despesas operacionais		(252)	(94)
Total do resultado do exercício		18.049	1.231
Quantidade de cotas		149.011	149.011
Resultado líquido por cotas (em Reais)		121,13	8,26

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.249.989/0001-08
(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
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Outros resultados abrangentes	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021	8	171.192	(2.932)	(3)	2.575	-	170.832
Outros resultados abrangentes		-	-	(113)	-	-	(113)
Distribuição de lucros		-	-	-	(3.628)	-	(3.628)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	1.231	1.231
Constituição de reserva		-	-	-	1.231	(1.231)	-
Em 30 de junho de 2022	8	171.192	(2.932)	(116)	178	-	168.322
Distribuição de lucros		-	-	-	-	(14.357)	(14.357)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	18.049	18.049
Constituição de reserva		-	-	-	3.692	(3.692)	-
Em 30 de junho de 2023	8	171.192	(2.932)	(116)	3.870	-	172.014

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.249.989/0001-08
(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
Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas de cotas de operações compromissadas	130	619
Amortização de letras de crédito imobiliário	-	20.218
Pagamento de taxa de administração	(390)	(2.453)
Pagamento de taxa de gestão	(1.474)	(752)
Pagamento de consultoria	(1.501)	(518)
Pagamento de advogados	-	(2)
Pagamento de tributos	-	(139)
Demais pagamentos	(141)	(170)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.376)	16.803
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimentos de dividendos das investidas	11.314	5.938
Redução de capital	8.812	5.875
Aquisição de participações em controladas de natureza imobiliária	(1.281)	(41.435)
Caixa líquido das atividades de investimento	18.845	(29.622)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(13.070)	(3.628)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(13.070)	(3.628)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.399	(16.447)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	448	16.895
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.847	448
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.399	(16.447)

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), iniciou as atividades em 30 de abril de 2019, 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 Instrução CVM nº 472/08, pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O prazo do Fundo é o prazo de duração, de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo conforme definido no regulamento.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/2014.

Por se tratar de Fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a investidores qualificados nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/2008, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

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

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no regulamento do Fundo no capítulo XIX.

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 (“gestora”). E a administração do Fundo é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (“administradora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do custodiante, dos agentes de controladoria, do coordenador líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), do consultor imobiliário, do comitê de investimentos, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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 Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 exercício das demonstrações financeiras. 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

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, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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 30 de junho de 2023 e 2022, 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*”, desta 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.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 19.249.989/0001-08**

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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 operações compromissadas.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelas letras de crédito imobiliário.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de Sociedades para Propósito Específico ("SPE"), 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.

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 após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo. 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.

g) Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) 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 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalentes 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 30 de junho de 2023 e 2022 estão assim representados:

	2023	2022
Bancos	2	4
Operações compromissadas (i)	2.845	444
Total	2.847	448

(i) Operações compromissadas

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

	2023	2022
Valor de compra	2.845	444
Valor de revenda	2.846	444
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 130 apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas demonstrado no resultado do exercício (2022: R\$ 480).

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Letras de crédito imobiliário

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo não realizou operação com letras de crédito imobiliário e no exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo realizou operação com letras de crédito imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo e reconheceu o montante de R\$ 169 como resultado de LCI, demonstrado na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária”.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Segue abaixo a movimentação das letras de crédito imobiliário:

Saldo em 30 de junho de 2021	20.049
(-) Amortização (*)	(20.218)
(+) Rendas de LCI	169
Saldo em 30 de junho de 2022	-

Provisão para perdas esperadas

A administradora realizou periodicamente o acompanhamento das LCIs através da análise das estruturas de garantias, níveis de subordinação, status de pagamento e das demonstrações financeiras auditadas do patrimônio separado de cada operação. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, haja vista a análise realizada, não foi identificado a necessidade de contabilização de perda esperada nas operações detidas pelo Fundo.

b) Sociedade de propósito específico

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo possui participação nas seguintes SPEs mensuradas pelo método de equivalência patrimonial:

Empresa	Critério de avaliação	2023			2022		
		Quantidade de ações	Participação societária	Valor do Investimento	Quantidade de ações	Participação societária	Valor do Investimento
RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários (i)	Equivalência patrimonial	134.999.999	99,99%	142.655	144.999.999	99,99%	144.011
M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	Equivalência patrimonial	2.317.278	74,99%	7.703	14.316.749	74,99%	14.930
Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (ii)	Equivalência patrimonial	625	62,50%	-	6.949.761	62,50%	8.918
Total		149.317.373		150.358	166.266.509		167.859

No exercício findo 30 de junho de 2023 houve a redução de capital das investidas conforme descrito na NE 5.b), sendo o capital da investida RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda reduzido de 145.000.000 de quotas para 135.000.000 de quotas; o capital da investida Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda reduzido de 319.617 quotas para 1.000 quotas e o capital da investida M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA reduzido de 19.090.000 quotas para 3.090.000 quotas.

(i) A RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RB Holding III"), tendo sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social:

- administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários residenciais; e
- participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades simples, empresárias, Fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários residenciais (*Holdings*).

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(ii) A Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (“Oscar Freire”), anteriormente denominada Hillux Empreendimento Imobiliário Ltda., tendo sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social:

- i. aquisição para exploração comercial de imóveis, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade dos bens imóveis, para posterior alienação, locação cessão de direitos, *built-to-suit*, *sale and leaseback*, ou arrendamento imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados;
- ii. administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários (incorporação e loteamento);
- iii. participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades simples, empresárias, Fundos de investimento e em empreendimentos, imobiliários de maneira geral (*Holding*); e
- iv. administração de bens próprios ou de terceiros.

Conforme definido na 7ª alteração do contrato social, durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, a sócios decidiram alterar a denominação social da Sociedade, de “Hillux Empreendimento Imobiliário Ltda.” para “Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”.

(iii) A M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (“M.A.R. Coimbra”), tendo sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social a participação na empresa M.A.R. Trento Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda cujo objeto é a realização de um empreendimento, com destinação residencial, a ser levado a efeito por meio de uma incorporação imobiliária.

Os ativos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as decisões das investidas, utilizando-se, conforme apresentado no quadro abaixo, como base os balanços patrimoniais das investidas, não auditados, relativo à data base de 31 de maio de 2023 (2022: 31 de maio de 2022).

Informações da movimentação do patrimônio líquido das investidas utilizadas para fins de equivalência patrimonial:

Empresa	PL Abril/21	Aportes	Dividendos (a)	Redução de Capital (b)	Ajustes exercícios anteriores	Lucro /(prejuízo)	PL Maio/22	Aportes	Dividendos (a)	Redução de Capital (b)	Lucro /(prejuízo)	PL Maio/23
RB Holding III	72.942	70.607	-	-	755	(292)	144.012	1.281	(4.700)	(10.000)	12.663	143.256
Oscar Freire	26.388	-	(9.500)	(9.600)	1	6.979	14.268	-	(6.332)	(11.118)	3.182	-
M.A.R. Coimbra	16.701	4.018	-	-	-	(810)	19.909	(1.259)	-	(16.000)	9.022	11.672

(a) Em reunião de sócios da Oscar Freire, realizada em 19 de julho de 2021, foi deliberado aprovar, por unanimidade, e sem quaisquer restrições: (i) as demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (ii) em razão da apuração do resultado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a distribuição de R\$ 5.600 como dividendos aos sócios até 31 de dezembro de 2021, de forma proporcional a participação de cada sócio na sociedade; e (iii) dar quitação e ratificar todos os atos realizados pela administração da sociedade até a presente data, não tendo nada a reclamar, inclusive, mas não se limitando, com relação às demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 19.249.989/0001-08**

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Em reunião de sócios da Oscar Freire, realizada em 02 de dezembro de 2021, foi deliberado aprovar, por unanimidade, e sem quaisquer restrições a distribuição antecipada de R\$ 2.800 como dividendos às sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade, referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2021.

Em reunião de sócios da Oscar Freire, realizada em 18 de janeiro de 2022, foi deliberado aprovar, por unanimidade, e sem quaisquer restrições a distribuição antecipada de R\$ 600 como dividendos às sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade, referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2022.

Em reunião de sócios da Oscar Freire, realizada em 03 de março de 2022, foi deliberado aprovar, por unanimidade, e sem quaisquer restrições: (i) as contas e o relatório da administração, bem como as demonstrações financeiras, não auditadas, da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, cujos documentos foram recebidos e analisados por todas as sócias da Sociedade, em que foi apurado o lucro líquido do exercício no montante de R\$ 4.065; (ii) em razão da apuração do resultado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a distribuição de R\$ 361 referente a tal exercício, como dividendos às sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade; (iii) a quitação e ratificar todos os atos realizados pela administração da Sociedade até a presente data, não tendo nada a reclamar, inclusive, mas não se limitando, com relação às demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; (iv) a distribuição de R\$ 139 como dividendos às sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade, referente ao ano de 2020.

Em reunião de sócios da RB CAPITAL RESIDENCIAL III HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, realizada em 27 de outubro de 2022, foi deliberado a proposta de distribuição antecipada de R\$ 1.700 como dividendos às sócias da RB III Holding, de forma proporcional à participação de cada sócia na RB III Holding, referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2022 (“Distribuição Antecipada de Dividendos”).

Em reunião de sócios da RB CAPITAL RESIDENCIAL III HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, realizada em 30 de janeiro de 2023, foi deliberado e sem quaisquer restrições, a distribuição antecipada de R\$ 1.200 como dividendos às sócias, de forma proporcional à participação de cada sócia na Sociedade, decorrentes dos lucros apurados em 2022, nos termos do balancete levantado referente a novembro de 2022.

Em reunião de sócios da M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA., realizada em 23 de junho de 2023, foi deliberado por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, a distribuição antecipada de R\$ 1.400 como dividendos às sócias, de forma proporcional a participação de cada sócia na Sociedade, referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2023, nos termos do balancete levantado em 30 de abril de 2023.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Em reunião de sócios da RB CAPITAL RESIDENCIAL III HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, realizada em 28 de junho de 2023, foi deliberado por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, a distribuição antecipada de R\$ 600 como dividendos às sócias, de forma proporcional à participação de cada sócia na Sociedade, referente ao presente exercício social cujo término se dará em 31 de dezembro de 2023, nos termos do balancete levantado em abril de 2023.

- (b) Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, tendo em vista reuniões de sócios da sociedade, foram realizadas a 7ª e 8ª alteração do contrato social da Oscar Freire, reduzindo o capital social da sociedade representado por 20.719.617 (vinte milhões, setecentas e dezenove mil, seiscentas e dezessete) cotas para 11.119.617 (onze milhões, cento e dezenove mil e seiscentas e dezessete mil) cotas, correspondente ao montante de R\$ 9.600.

Em reunião de sócios da Oscar Freire, realizada em 26 de janeiro de 2023, foi deliberado formalizar a redução do capital social da Sociedade de R\$ 320, representados por 319.617 quotas para R\$ 1, representado por 1.000 quotas.

Em reunião de sócios da RB CAPITAL RESIDENCIAL III HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, realizada em 16 de novembro, foi deliberado 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\$ 145.000, representado por 145.000.000 de quotas para R\$ 135,00, representado por 135.000.000 de quotas.

Em reunião de sócios da M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA., realizada em 27 de janeiro de 2023, foi deliberado formalizar 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\$ 19.090, representados por 19.090.000 quotas para R\$ 3.090, representado por 3.090.000 quotas.

Movimentação dos investimentos em SPEs:

Empresa	Valor Junho/21	Cotas subscritas e integralizadas	Dividendos	Redução de Capital	Outros resultados abrangentes	Equivalência patrimonial	Valor Junho/22	Aportes	Dividendos (a)	Redução de Capital (*)	Equivalência patrimonial	Valor Junho/23
RB Holding III	104.936	38.725	-	-	(113)	463	144.011	1.281	(5.300)	(10.000)	12.663	142.655
Oscar Freire	16.493	-	(5.938)	(6.000)	-	4.363	8.918	-	(4.020)	(6.887)	1.989	-
M.A.R. Coimbra	12.828	2.710	-	-	-	(608)	14.930	-	(1.994)	(11.999)	6.766	7.703
Total	134.257	41.435	(5.938)	(6.000)	(113)	4.218	167.859	1.281	(11.314)	(28.886)	21.418	150.358

(*) Do montante de redução de capital registrado, o Fundo possui montante de R\$ 11.999 pendente de recebimento referente a investida Oscar Freire 2295 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e o montante de R\$ 8.200 referente a investida RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários, conforme apresentado na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária – Outros ativos" no balanço patrimonial.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da administradora 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.

b) Fatores de risco

Riscos de crédito

Os ativos e outros títulos de liquidez 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 ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade dos ativos.

Riscos de mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 19.249.989/0001-08**

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, 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.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode operar no mercado de 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não operou com derivativos.

8 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas têm forma nominativa, são escriturais, mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as cotas fazem jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 19.249.989/0001-08**

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A 1ª emissão foi realizada sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. As cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

Em 30 de abril de 2019 (início das atividades)	-
1ª emissão de cotas	13.750
Em 30 de junho de 2019	13.750
Integralização de cotas	28.282
Em 30 de junho de 2020	42.032
Integralização de cotas	129.160
Em 30 de junho de 2021	171.192
Integralização de cotas	-
Em 30 de junho de 2022	171.192
Integralização de cotas	-
Em 30 de junho de 2023	171.192

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve subscrição de cotas.

(ii) Amortização

As cotas podem ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério da gestora, observando-se o disposto a seguir e no capítulo X do regulamento.

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

O valor da amortização apurado na data de apuração é pago aos cotistas no 10º (décimo) dia útil posterior à data de apuração levando-se em consideração o disposto no regulamento.

Somente fazem jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas no dia de cada data de apuração.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

(iii) 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.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente são 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 artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

Não é 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 Instrução CVM n.º 555 e da Instrução CVM n.º 539.

(v) 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
Resultado contábil	18.049	1.231
(-) Equivalência patrimonial	(21.418)	(4.218)
(-) Receitas não transitadas no caixa	11.275	5.807
(+) Despesas não transitadas no caixa	46	(131)
Resultado conforme regime de caixa	7.952	2.689
Total de rendimentos distribuídos	14.357	3.628
Percentual distribuído (i)	181%	135%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN dax' 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 do exercício findo em 30 de junho de 2022.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota em Reais	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2023	1.154,36	10,73%
30 de junho de 2022	1.129,59	0,66%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros, e seu cálculo leva em consideração as integralizações ocorridas no período.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	RB Capital Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	RB Capital Realty Ltda.

10 Encargos do Fundo

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

	2023		2022	
	Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Despesas administrativas				
Taxa de administração e gestão	1.969	1,19%	2.876	1,72%
Consultoria	1.380	0,84%	639	0,38%
Outras despesas operacionais	57	0,03%	42	0,03%
Taxa B3/SELIC	35	0,02%	27	0,02%
Auditoria externa	30	0,02%	25	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	28	0,02%	25	0,01%
Tributos	-	0,00%	139	0,08%
Advogados	-	0,00%	2	0,00%
Total	3.499	2,12%	3.775	2,25%
 Patrimônio líquido médio	 165.163		 167.486	

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a) Remuneração da administradora, da gestora, do controlador e do consultor imobiliário

i. Administradora

A remuneração da administradora, 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\$ 11,5 mensais. A administradora fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$1,75 mensais.

ii. Taxa de performance

Além da remuneração da gestora, conforme descrito acima, 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 do 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; e

(ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% serão entregues ao gestor a título de pagamento de taxa de performance.

A taxa de performance será devida à gestora, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição da gestora, a gestora 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 da gestora, 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, a gestora terá direito ao recebimento de 80% da taxa de performance e a nova gestora, terá direito ao recebimento dos 20% remanescentes da taxa de performance.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iii. Custodiante

A remuneração do custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,030% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,030% 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.

iv. 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 da remuneração do agente de controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos ativos será equivalente a R\$ 3. Os valores pagos a título de remuneração do agente de controladoria serão deduzidos da taxa de administração prevista no regulamento.

v. Gestora e consultor imobiliário

A remuneração do gestor e do consultor imobiliário, na prestação dos serviços descritos no regulamento, corresponderá a taxa de administração, deduzidas as remunerações da administradora, do agente de controladoria e do custodiante, na proporção de 50% para cada.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 19.249.989/0001-08**

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

11 Atos societários

Em 31 de março de 2023, ocorreu assembleia geral ordinária de cotistas que deliberou pela aprovação das demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 da Holding III, cujos documentos foram recebidos e analisados, em que foi apurado o lucro líquido do exercício no montante de R\$ 4.342 ("Aprovação das Demonstrações Financeiras"); destinação do lucro líquido apurado (descontado os valores já distribuídos como dividendos antecipados referente ao exercício de 2022) para a Conta de Reserva de Lucros, totalizando o montante de R\$ R\$ 1.019 ("Destinação do Lucro Líquido"); e quitação e ratificação de todos os atos realizados pela administração da Holding III até a presente data, inclusive, mas não se limitando, com relação às demonstrações financeiras da Holding III relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 ("Quitação e Ratificação").

12 Política de divulgação das 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 Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (ii) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- iv. 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 Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- v. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- vi. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vii. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII **CNPJ nº 19.249.989/0001-08**

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

13 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 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 retida 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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 30 de junho de 2023 e 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2023	2022
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	254	236
			Passivo	223	-
RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	1.491	1.497
			Passivo	-	121
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	29	9
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controlador	Taxa de controladoria	Despesa	16	5
			Passivo	-	-

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton 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 Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.249.989/0001-08

Administrado pela 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 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, revogada pela Resolução CVM Nº 181 e posteriormente revogada pela Resolução CVM 184, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), 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 entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão 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.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente a ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17