

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 11.945.604/0001/27

**(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 2024**



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 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 | 4º andar |
Flamengo - Rio de Janeiro | RJ | Brasil
T +55 21 3512.4100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

RB Capital Desenvolvimento Residencial II 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 II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 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 II Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2024, 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.

Ênfase

Continuidade operacional do Fundo e da companhia investida

Chamamos atenção para a Nota Explicativa no 1 e 5 (a) às demonstrações financeiras, que descreve sobre o Fundo e a companhia investida RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. estar em fase de desinvestimento. Sobre este ponto, a administração do Fundo está trabalhando nas alternativas para o desinvestimento/encerramento da companhia investida. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 ações de companhia investida

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo detém investimento na Sociedade de Propósito Específico RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (“SPE”) avaliado por equivalência patrimonial e valores a receber por redução de capital da SPE no montante total de R\$ 2.285 mil, o equivalente a 94,85% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação e a existência desse investimento e a realização dos valores a receber são os assuntos 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 do investimento na SPE através do contrato social; **(iii)** avaliação da expectativa de recuperabilidade da redução de capital a receber; **(iv)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas por outros auditores responsáveis pelos trabalhos da SPE no contexto das normas brasileiras de auditoria (NBC TA 600); **(v)** análise das variações dos saldos contábeis da última demonstração financeira auditada da SPE até a data base do Fundo; **(vi)** recálculo da equivalência patrimonial sobre a SPE; e **(vii)** teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração do investimento em ações de companhia investida, pelo método de equivalência patrimonial, e o respectivo resultado obtido no exercício, são 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 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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; e
- 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.

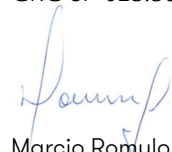
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2024

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



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

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		<u>579</u>	<u>24,65%</u>	<u>739</u>	<u>25,91%</u>
Caixa e equivalente de caixa		559	23,20%	704	24,69%
Disponibilidade	4.a	36	1,49%	38	1,33%
Conta banco movimento		36	1,49%	38	1,33%
Operações compromissadas		334	13,86%	497	17,43%
Letras do tesouro nacional	4.a.ii	334	13,86%	497	17,43%
Cotas de fundos de investimento	4.a.i	189	7,85%	169	5,93%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		189	7,85%	169	5,93%
Valores a receber		17	0,71%	33	1,16%
Despesas antecipadas		3	1,45%	2	1,23%
Taxa de fiscalização CVM		3	0,12%	2	0,07%
<u>Não Circulante</u>		<u>2.285</u>	<u>94,85%</u>	<u>2.495</u>	<u>87,47%</u>
Ações de companhias investidas	5.a	2.285	94,85%	2.495	87,47%
Ações de companhias fechadas		1.093	45,37%	1.303	45,68%
Redução de capital a receber		1.192	49,48%	1.192	41,79%
Total do ativo		2.864	119,50%	3.234	113,39%
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>455</u>	<u>18,88%</u>	<u>382</u>	<u>13,39%</u>
Valores a pagar		455	18,88%	382	13,39%
Taxa de administração		382	15,86%	341	11,95%
Amortização de cotas e rendimentos a pagar		28	1,16%	28	0,97%
Auditoria a pagar		27	1,12%	-	0,00%
Créditos a identificar		13	0,54%	13	0,47%
Taxa de controladoria		2	0,08%	-	0,00%
Taxa de custódia		2	0,08%	-	0,00%
Taxa de escrituração		1	0,04%	-	0,00%
Total passivo		455	18,88%	382	13,39%
Patrimônio líquido	8	2.409	100,00%	2.852	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		1.782	73,97%	1.782	62,48%
Outros resultados abrangentes		16	0,67%	16	0,56%
Reserva de lucros		1.054	43,75%	1.054	36,96%
Lucros (prejuízos) acumulados		(443)	(18,39%)	-	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.864	118,89%	3.234	113,39%

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Cotas de sociedade de propósito específico	5.a	(210)	288
Resultado com equivalência patrimonial		(210)	288
Outros ativos financeiros		65	82
Resultado com aplicações em operações compromissadas - LTN	4.a.ii	46	63
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa	4.a.i	19	19
Demais despesas	10	(298)	(149)
Taxa de administração		(125)	(57)
Tributos		(9)	(16)
Contingências judiciais		(36)	-
Custódia		(30)	(7)
Auditoria externa		(27)	(22)
Controladoria		(23)	(7)
Taxa de escrituração		(12)	-
Outras despesas operacionais		(36)	(40)
Total do resultado do exercício		(443)	221
Quantidade de cotas		126.523	126.523
Resultado líquido por cotas (em reais)		(3,50)	1,75

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Outros resultados abrangentes	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		<u>1.782</u>	<u>16</u>	<u>833</u>	<u>-</u>	<u>2.631</u>
Resultado do exercício	8	-	-	-	221	221
Constituição de reserva		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>221</u>	<u>(221)</u>	<u>-</u>
Em 30 de junho de 2023		<u>1.782</u>	<u>16</u>	<u>1.054</u>	<u>-</u>	<u>2.852</u>
Resultado do exercício	8	-	-	-	(443)	(443)
Constituição de reserva		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Em 30 de junho de 2024	8	<u>1.782</u>	<u>16</u>	<u>1.054</u>	<u>(443)</u>	<u>2.409</u>

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.945.604/0001-27

(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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis em estoque	-	170
Resultado com aplicações em operações compromissadas - LTN	46	63
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa	19	19
Pagamento de taxa de administração	(69)	(61)
Pagamento de despesas jurídicas	(36)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(96)	(70)
Pagamento de tributos	(9)	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	(145)	105
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(145)	105
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	704	599
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	559	704
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(145)	105

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

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital Desenvolvimento Residencial II 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 Instrução CVM nº 472/08, pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2010. Em 03 de dezembro de 2021, ocorreu assembleia geral extraordinária de cotistas que deliberou a postergação do prazo de duração do Fundo para o dia 31 de dezembro de 2024.

O Fundo é destinado aos investidores qualificados, pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/14.

O objetivo do Fundo é investir nos empreendimentos imobiliários a fim de auferir ganho de capital.

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 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).

Continuidade das operações

O Fundo está em período de desinvestimento, ocorrente neste período apenas as distribuições do fluxo de caixa dos projetos investidos, já com resultados consolidados. Conforme relatório gerencial apresentado pela gestora, a gestão permanece concentrando esforços para liquidação do fundo, sendo que não há unidades pendentes de comercialização. A gestora também informa a nova data prevista de encerramento do fundo – 31 de dezembro de 2024.

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. Dessa forma, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 26 de setembro 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, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais 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 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, operações compromissadas lastreadas em “letras do tesouro nacional” e cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez imediata.

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.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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:

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 cotas de fundo de investimento de renda fixa e pelas LTNs.

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 por contas a receber por venda de imóveis.

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) Contas a receber por venda de imóveis

Contabilizados pelo método do custo amortizado, refere-se aos recebíveis ao qual o fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis em estoque.

As permutas de direitos creditórios por unidades imobiliárias são reconhecidas no estoque apenas após a transferência da titularidade do imóvel para o Fundo.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

g) 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.

h) 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).

i) 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 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Bancos	36	38
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (i)	189	169
Operações compromissadas (ii)	334	497
Total	559	704

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Cotas de fundo de investimento de renda fixa

Fundos de investimento	2024			2023		
	Quantidade	Valor da cota em reais	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota em reais	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	11.255	16,81	189	11.255	15,09	169

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 19 apropriados como resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento de renda fixa demonstrado no resultado do exercício (2023: R\$ 19).

(ii) Operações compromissadas

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

	2024	2023
Valor de compra	334	497
Valor de revenda	334	497
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 46 apropriados como resultado das operações compromissadas conforme demonstrado no quadro da demonstração do resultado do exercício, na rubrica “resultado com aplicações em operações compromissadas” (2023: R\$ 63).

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Ações de sociedade de propósito específico

(i) Composição das cotas

Em 30 de junho de 2024 e 2023 a composição e movimentação do investimento das cotas em sociedade de propósito específico pelo Fundo eram as seguintes:

Empresa	Critério de avaliação	2024			2023		
		Quantidade de ações	Participação societária	Valor do Investimento	Quantidade de ações	Participação societária	Valor do Investimento
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (a)	Equivalência patrimonial	61.723.557	95,00%	1.093	61.723.557	95,00%	1.303

- (a) Em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo detinha 61.723.557 ações da RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A. (SPE), a qual possui sede na cidade de São Paulo, tem por objeto social:

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- i. participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários de natureza residencial (*Holding*);
- ii. aquisição de bens imóveis, para exploração de empreendimentos imobiliários de natureza residencial; e
- iii. administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários (incorporação e loteamento).

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a SPE foi avaliada pelo método da equivalência patrimonial, devido a influência significativa do Fundo sobre as suas decisões, utilizando-se como base os balanços patrimoniais das investidas, não auditados, relativo à data-base de 31 de maio de 2024 (2023: 30 de junho de 2023), gerando um resultado negativo de R\$ 210 (2022: um resultado de R\$ 288) referente a equivalência patrimonial. Adicionalmente, em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.192 a receber referente a reduções de capital realizadas pela SPE em exercícios anteriores à 30 de junho 2020.

Por fim, as últimas demonstrações financeiras emitidas pela investida Holding II correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram examinadas por auditores independentes que emitiram relatório em 12 de abril de 2023, sem ressalva, mas com a seguinte ênfase de Continuidade operacional:

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia está em fase de desinvestimento e ainda não há data de encerramento das atividades. As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal de suas atividades. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

- (ii) Informações da movimentação do patrimônio líquido da investida utilizadas para fins de equivalência patrimonial:

Empresa	PL Junho/2022	Lucro (prejuízo)	PL Junho/2023	Lucro (prejuízo)	PL Junho/2024
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A.	1.099	302	1.401	(245)	1.15

b) Contas a receber pela venda de imóveis

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o fundo não possuía imóveis em estoque para comercialização, uma vez que todas as unidades mobiliárias foram vendidas em exercícios anteriores. Os valores provenientes dessas vendas foram totalmente recebidos em caixa, sem pendências a serem liquidadas. Dessa forma, a movimentação referente a venda desses imóveis, nas referidas datas, está demonstrada a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022	170
(-) Recebimento pela venda de imóveis em estoque	(170)
Saldo em 30 de junho de 2023	-
Saldo em 30 de junho de 2024	-

(*) Repasse relacionado ao direito detido pelo Fundo correspondente a 95% de 15,311% da receita bruta do Empreendimento Ulysses (“Empreendimento”). O empreendimento do tipo residencial apresenta uma área privativa total de aproximadamente 9.259,57 m² distribuídas entre 136 unidades.

6 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.

b) Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do fundo, conforme descritos adiante, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

- i. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no fundo consiste em investimento de longo prazo.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- ii. Riscos macroeconômicos gerais. 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.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

- iii. Riscos de crédito. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação. Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações 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 pela administradora em conta de depósito em nome de seus titulares. Fazem jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições. Todas as cotas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto.

Observado o disposto no capítulo V do regulamento, na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em ativos imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a gestora comunicará o administradora para que este notifique os cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das cotas que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos compromissos de investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, conforme solicitado pela administradora, no prazo máximo de 10 dias contados da data de recebimento da chamada de capital, nos termos dos respectivos compromissos de investimento.

As chamadas de capital deverão corresponder a, no mínimo, 5% do capital comprometido, exceto nas hipóteses de chamadas de capital realizadas exclusivamente para fins de pagamento de despesas e encargos extraordinários do Fundo, que sejam de responsabilidade do Fundo ou dos cotistas nos termos da regulamentação, ou para complementação de chamadas de capital que não tenham sido cumpridas por cotistas inadimplentes, sempre no limite das obrigações dispostas nos compromissos de investimento e o disposto no regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve subscrição nem integralização de cotas.

(ii) Amortização

As cotas serão amortizadas observando-se o disposto nos capítulos V, VI, VII e XI do regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão 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 até o 7º dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo das cotas da primeira emissão ou quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

As cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das cotas da primeira emissão, nos termos da nota explicativa nº 9 (ii).

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas são admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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 os investidores adquirentes de cotas são investidores qualificados. A administradora não é responsável pela verificação de que trata este item.

(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.

	2024	2023
Resultado contábil	(443)	221
(-) Equivalência patrimonial	(210)	(288)
(+/-) Receitas não transitadas no caixa	410	39
(+/-) Despesas não transitadas no caixa	88	26
Resultado conforme regime de caixa	(155)	(2)
Total de rendimentos distribuídos	-	-
Percentual distribuído (i)	0%	0%

RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 11.945.604/0001-27
(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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota em Reais	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2024	19,04005	(15,51)%
30 de junho de 2023	22,538134	8,37%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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:

	2024		2023	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	125	4,58%	57	2,23%
Contingências judiciais	36	1,32%	-	0,00%
Custódia	30	1,10%	7	0,27%
Auditoria externa	27	1,03%	22	0,86%
Controladoria	23	0,84%	7	0,27%
Bolsa de valores	13	0,48%	19	0,74%
Taxa de escrituração	12	0,44%	-	
Tributos	9	0,33%	16	0,63%
B3/SELIC	8	0,29%	7	0,27%
Taxa de gestão	6	0,22%	-	0,00%
Correios	3	0,15%	3	0,12%
Taxa de fiscalização CVM	3	0,11%	3	0,12%
Advogados	1	0,04%	3	0,12%
Taxa ANBIMA	1	0,04%	1	0,04%
Tarifas bancárias	1	0,04%	1	0,04%
Outras	-	0,00%	3	0,12%
Total	298	11,01%	149	5,83%
Patrimônio líquido médio		2.727		2.553

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria consultoria e escrituração, será devida a taxa de administração de 1,3% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) calculado sobre patrimônio líquido, após o encerramento do período de investimento, correspondente à somatória da remuneração da administradora, remuneração da gestora, remuneração do consultor imobiliário e remuneração do custodiante e do agente de Controladoria, conforme descrito abaixo.

A taxa de administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas adiante diretamente aos prestadores de serviços.

i. Remuneração da administradora

A remuneração da administradora corresponderá ao montante de: (i) 0,09% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis) sobre o patrimônio líquido do Fundo pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 11,5 mensais.

O piso mensal disposto na cláusula acima será acrescido em R\$ 2,5 por mês caso a carteira do Fundo seja composta por empreendimentos imobiliários diretamente pelo Fundo, além das participações nas sociedades investidas. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

ii. Remuneração da gestora

Pela prestação dos serviços de gestão, será devida à gestora remuneração correspondente a R\$ 60 ao ano. Foi concedido desconto de 100% sobre o valor a pagar, a partir de março de 2021, conforme solicitação da própria gestora.

iii. Remuneração do custodiante

A remuneração do custodiante corresponderá, pelos serviços de custódia o valor correspondente a (i) 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes (ii) pelos serviços de escrituração das Quotas do Fundo, o equivalente R\$ 2,5 mensais. Remuneração prevista no item (i) terá o piso de R\$ 3,75 mensais. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

iv. Remuneração do agente de controladoria

A remuneração do agente de controladoria corresponderá, a 0,035% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, pagáveis mensalmente à razão de 1/12, apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida a primeira último dia útil do mês em que ocorrer a transferência e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. Remuneração prevista neste item terá o piso de R\$ 3,75 mensais. Foi concedido desconto de 50% sobre o valor a pagar atualizado por IGP-M, a partir de janeiro de 2021.

vi. Taxa de performance

Além da remuneração do consultor imobiliário, conforme descrito acima, será devida uma taxa de performance ao consultor Imobiliário a ser provisionada mensalmente e paga (i) após a realização da amortização integral das cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

a. observado o disposto no item 12.8.1. do regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o consultor imobiliário não fará jus a qualquer pagamento de taxa de performance; e

b. após cumpridos os requisitos descritos no item (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 lucros, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao consultor imobiliário a título de pagamento de taxa de performance.

Para fins do disposto no item (a) acima, quaisquer valores pagos aos cotistas a título de amortização de suas cotas e distribuição de lucros, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela variação do índice de inflação acrescido de 8% ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 dias úteis), desde a data do seu efetivo pagamento aos cotistas até a data de apuração da taxa de performance.

11 Atos societários

Em 01 de novembro de 2023, ocorreu assembleia geral ordinária de cotistas que deliberou por aprovar as contas e demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

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;

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- 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.

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 10 e 11, em 30 de junho de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	
				2024	2023
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	125	57
			Passivo	382	341

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, 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.

16 Demandas judiciais

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo era parte ré no processo nº 1006989-80.2020.8.26.0009, que tramitava perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista. O processo tratava de uma ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de antecipação de tutela. Naquela data, a probabilidade de perda era avaliada como possível, e o valor estimado para a perda era de R\$ 330, conforme estimativa dos advogados responsáveis.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o referido processo foi arquivado, não gerando mais impactos futuros para o Fundo. O valor da condenação, fixado em R\$ 31, foi integralmente depositado em juízo, resultando na extinção do processo após a satisfação da obrigação.

17 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