

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 08.696.175/0001-97

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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 Office Income Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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 contábeis".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda e ganho de capital mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2020, as propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 359.660 mil, o equivalente a 92,26% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e; **(v)** verificação de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimento em Ações de Companhia Fechada

(Conforme Nota Explicativa no 6, Aplicações Financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como um de seus objetivos o Investimento direto ou por meio de Sociedade de Propósito Específico, em empreendimentos imobiliários, as quais estão avaliadas pelo seu valor de custo, em decorrência da recente aquisição. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía R\$ 61.261 mil, o equivalente a 15,71% do seu Patrimônio Líquido investido em Ações de Companhia Fechada. Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação desses ativos registrados em carteira, existência e realização 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 do Fundo; **(ii)** comparação das quantidades de ações do Fundo com o respectivo Ato constitutivo da Sociedade Limitada; **(iii)** validação da memória de cálculo de equivalência elaborada pela administração para marcação da Companhia no Fundo; **(iv)** exame das liquidações financeiras referente aos aportes para aquisição da Cia; **(v)** obtenção do balancete da Companhia na data base para realização de procedimentos adicionais de auditoria; e, **(vi)** verificação de aderência entre as informações financeiras registradas e informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos, obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto

Antecipação de Aluguéis

(Conforme Nota Explicativa nº 8, Cédula de Crédito Imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica “*built-to-suit*” ou modalidade típica”. O Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação a uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis. Ocorrendo a inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a recompra dos títulos. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a recompra compulsória e facultativa dos Créditos Imobiliários registrados no Fundo. Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R\$ 46.192 mil, o equivalente a 11,88% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, integridade e valorização dos saldos foram considerados como 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)** exame dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do valor de curva dos CRIs; **(iii)** avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis ou execução de garantias; e **(iv)** verificação 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 critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações obtidas no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11, Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$ 20.674 mil rendimentos apropriados destinados a distribuição dos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada 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 de sua conformidade 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; e, **(iii)** verificação 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 critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

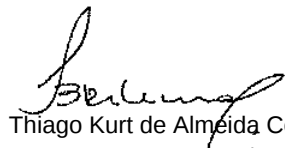
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 31.894.369/0001-19
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		17	0,00%	24	0,03%
Cotas de fundo de renda fixa		17.033	4,37%	10.826	12,56%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7	1.951	0,50%	832	0,97%
Outros valores a receber		1.038		646	0,17%
Valores depositados em garantias		802	0,21%	-	0,00%
		20.841	5,35%	12.328	14,30%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6	61.261	15,71%	-	0,00%
		61.261	15,71%	-	0,00%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8	341.148	87,51%	174.430	202,38%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	18.512	4,75%	7.617	8,84%
		359.660	92,26%	182.047	211,21%
Total do ativo		441.762	113,32%	194.375	225,52%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	2.063	0,53%	561	0,14%
Taxa de administração e gestão	10	211	0,05%	20	0,02%
Auditoria e custódia		51	0,01%	50	0,06%
Provisões e contas a pagar		464	0,12%	-	0,00%
Obrigações por cessão de crédito	11	46.192	11,85%	-	0,00%
Subscrição de capital a integralizar	6	2.950	0,76%	-	0,00%
Obrigações por aquisições de imóveis		-	0,00%	56.925	66,05%
		51.931	13,32%	57.556	66,78%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis		-	0,00%	50.628	58,74%
		-	0,00%	50.628	58,74%
Total do passivo		51.931	13,32%	108.184	125,52%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		388.993	99,79%	80.743	93,68%
Cotas de investimento a integralizar		(701)	-0,18%	(701)	-0,81%
Gastos com colocação de cotas		(10.447)	-2,68%	(2.297)	-2,67%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(20.674)	-5,30%	(2.462)	-2,86%
Reserva de lucros		32.660	8,38%	10.908	12,66%
Total do patrimônio líquido	13	389.831	100,00%	86.191	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		441.762	113,32%	194.375	225,52%

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

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 31.894.369/0001-19

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

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de julho de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

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

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de alugueis	10	20.974	3.124
Receitas de multa e juros sobre alugueis		165	-
		21.139	3.124
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	10.895	7.617
		10.895	7.617
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por cessão de crédito		(23)	-
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito		(8.076)	-
		(8.099)	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de condomínio	16	(494)	(254)
		(494)	(254)
Resultado líquido de propriedades para investimento		23.441	10.487
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	(240)	-
		(240)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		23.201	10.487
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.299	823
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(306)	(185)
		993	638
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(164)	(4)
Despesas de auditoria e custódia		(35)	(50)
Despesas de emolumentos e cartórios		(1)	(18)
Taxa de administração e gestão	9	(2.010)	(117)
Taxa de fiscalização da CVM		(42)	(5)
Outras receitas (despesas) operacionais		(190)	(23)
		(2.442)	(217)
Lucro líquido do exercício/período		21.752	10.908
Quantidade de cotas em circulação		3.779.001	779.000
Lucro por cota - R\$		5,76	14,00
Valor patrimonial da cota - R\$		103,16	110,6431

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

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 31.894.369/0001-19
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de julho de 2019 (data de inicio das atividades) à 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Cotas a integralizar</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 12 de julho de 2019							
Cotas de investimentos integralizadas		80.042	-	-	-	-	80.042
Cotas a integralizar		701	-	(701)	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	-	-	10.908	10.908
Gastos com colocação de cotas		-	(2.297)	-	-	-	(2.297)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	-	(2.462)	-	(2.462)
Em 31 de dezembro de 2019	13	80.743	(2.297)	(701)	(2.462)	10.908	86.191
Cotas de investimentos integralizadas		308.250	-	-	-	-	308.250
Resultado do exercício		-	-	-	-	21.752	21.752
Gastos com colocação de cotas		-	(8.150)	-	-	-	(8.150)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	-	(18.212)	-	(18.212)
Em 31 de dezembro de 2020	13	388.993	(10.447)	(701)	(20.674)	32.660	389.831

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

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 31.894.369/0001-19

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de julho de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de alugueis	19.855	2.292
Recebimento de receitas de multas e juros sobre alugueis	165	-
Rendimentos de renda fixa	1.299	823
Devolução de depósito em garantia	(802)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(164)	(4)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.819)	(96)
Pagamento de despesas de condomínio	(462)	(254)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(34)	-
Pagamento de despesas legais	-	(31)
Pagamento de taxa Bovespa	(10)	(4)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(42)	(5)
Outros recebimentos operacionais	125	13
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(304)	(185)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(542)	(666)
Caixa líquido das atividades operacionais	17.265	1.883
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(58.311)	-
Aquisição de imóveis para renda	(166.718)	(66.587)
Custos incrementais	-	(290)
Caixa líquido das atividades de investimento	(225.029)	(66.877)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	308.250	80.042
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(8.150)	(2.297)
Recebimento por captação de recursos (CCI)	38.250	-
Pagamento de custos relacionados a CCI	(157)	-
Pagamento de obrigações por aquisição e imóveis	(107.553)	-
Rendimentos pagos	(16.710)	(1.901)
Caixa líquido das atividades de financiamento	213.930	75.844
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.166	10.850
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	10.850	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	17.016	10.850

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

O RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário – ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de agosto de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo início de atividades em 12 de julho de 2019.

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos) sendo certo que em tais empreendimentos de escritórios poderão existir determinados imóveis destinados para atividades comerciais/varejo. O investimento nos empreendimentos imobiliários dar-se-á por meio de aquisição de ativos imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento.

A gestão do Fundo é prestada pela RB Capital Asset Management Ltda.

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo.

O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

código RBCO11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 89,53 (oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação:

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.43.7, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.
- iii) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e, também, para todos os valores dos créditos renegociados.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

fatores, tais como:

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas.

Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

reduzida.

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A, BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 31.894.369/0001-19**

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Administrador	31/12/2020		31/12/2019	
		Valor de mercado	% sobre PL	Valor de mercado	% sobre PL
FICFI Itaú Top RF Referenciado DI	Itaú-Unibanco	<u>17.033</u>	<u>4,37%</u>	<u>10.826</u>	<u>12,56%</u>
		<u>17.033</u>	<u>4,37%</u>	<u>10.826</u>	<u>12,56%</u>

O FICFI Itaú Top Referenciado DI é administrado pelo Banco Itaú-Unibanco S.A., e tem por objetivo aplicar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seus recursos em cotas de fundos de investimento da classe renda fixa, cujos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação renda fixa referenciado ao certificado de depósito interbancário ou taxa Selic”.

6. Aplicações financeiras**6.1 De natureza imobiliária****6.1.2 Ações de companhias fechadas**

<u>Ações de companhias fechadas</u>	<u>Existência de controle</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Participação no capital social</u>
RBCO Empreendimentos Imobiliários	Sim	61.500.000	100%

<u>Ações de companhias fechadas</u>	<u>Adições (baixas) de investimento</u>	<u>Resultado por equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo em 31/12/2020</u>	<u>Subscrição de capital a integralizar</u>
RBCO Empreendimentos Imobiliários	61.261	240	61.501	(2.950)

RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 01 de julho de 2020, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, Avenida Faria Lima, nº 4.440, 11º andar Itaim Bibi – SP. Seu objeto social compreende: (i) aquisição para exploração comercial de imóveis, por meio da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, incluindo, mas não se limitando, a nua propriedade do imóvel objeto da matrícula 256.042 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, 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, (iii) participação como sócia, acionista, cotista, debenturista, em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos imobiliários de maneira geral (Holding) e (iiii) administração de bens próprios ou de terceiros.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020, as ações estão registradas no Fundo pelo respectivo custo de aquisição, ajustado pelo método de equivalência patrimonial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não recebeu dividendos da investida.

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020 os valores que compõem a rubrica contas a receber R\$ 1.951 (R\$ 832 em 2019) compreendem aluguéis e estacionamento, vencidos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	1.951	832
	1.951	832

7.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, não há provisão constituída, dado que não há inadimplência.

8. Propriedades para investimento

I) Condomínio Edifício Alamedas

Em 15 de julho de 2019, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças adquiriu a totalidade do Edifício, o qual contém oito (08) pavimentos superiores, com oito (oito) conjuntos comerciais, à razão de um conjunto comercial por pavimento, além de pavimento térreo e 02 (dois) subsolos de garagem, localizado na Alameda Santos, 1039, Jardins, São Paulo -SP.

O valor de aquisição foi de R\$ 36.593, que a quantia de R\$ 25.489 foi efetivamente paga pelo Fundo, para quitação integral da dívida garantida pela Hipoteca e para consequente liberação da Hipoteca, restando o saldo a pagar de R\$ 11.104 fixa e irrevogável, paga pelo Fundo ao vendedor no dia 13 de março de 2020, ocasião em que foi lavrada a escritura definitiva.

Em 31 de dezembro de 2020 o imóvel foi mensurado a valor justo por meio do Método

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Comparativo Direto pelo valor de R\$ 41.200.

Segue abaixo as principais características do imóvel

- Estado: Acabado
- Área de Terreno: 444,17 m²
- Área Construída: 3.208,26 m²
- Área Privativa: 2.343,62 m²
- Vagas Garagem: 20
- Idade do Imóvel; 15 anos

II) Edifício Rachid Saliba situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Bela Cintra nº 986, no 34º subdistrito (Cerqueira Cesar), constituído de 16 (dezesesseis) pavimentos, 2 (dois) subsolos e ático, para 60 (sessenta) salões para escritórios, apartamento para zelador e garagem de uso exclusivo, e seu respectivo terreno, objeto da matrícula nº 25.916, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP (doravante “Edifício Saliba” ou “Imóvel”).

Em 4 de outubro de 2019, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças adquiriu a totalidade do Edifício Rachid Saliba, localizado na rua Bela Cintra, 986, Jardins, São Paulo – SP, pelo preço livremente pactuado entre as partes, fixo e irrevogável de R\$ 136.449, tendo sido pago no ato da aquisição o valor de R\$ 40.000 a título de sinal e os valores abaixo relacionados a serem pagos conforme abaixo:

R\$ 22.338 em 06 de abril de 2020;
R\$ 23.481 em 05 de outubro de 2020;
R\$ 24.683 em 05 de abril de 2021 e;
R\$ 25.947 em 05 de outubro de 2021.

Importante também ressaltar que em abril o Fundo quitou antecipadamente todas as parcelas do preço de aquisição do Ed. Rachid Saliba, gerando assim um efeito caixa positivo de aproximadamente R\$ 7.000, e liquidando todas as obrigações futuras relativas a aquisições de imóveis.

Em 31 de dezembro de 2020 o imóvel foi mensurado a valor justo por meio do Método Comparativo Direto pelo valor de R\$ 131.000.

Segue abaixo as principais características do imóvel:

- Estado: Acabado
- Área de Terreno: 2.247,50 m²

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

- Área Construída: 19.712,61 m²
- Área Privativa: 11.485,80 m²
- Idade do Imóvel: 40 anos

III) Edifício Birmann 20

O Fundo adquiriu à vista 100% do empreendimento Ed. Birmann 20 lavrando sua Escritura Pública de Venda e Compra em 27 de março de 2020, empreendimento classe AAA com 18.133m² de área locável e andar tipo de 1.442 m². Dividido em 13 pavimentos de lajes corporativas e loja, conta com restaurante, academia, banco, e outros serviços. O ativo foi reformado em 2015, tendo sua fachada e os principais sistemas atualizados.

Localizado na Av. das Nações Unidas, 17.891 na Zona Sul da capital de São Paulo foi comprado por R\$ 125.000, equivalente a R\$ 6.900/m². A aquisição do empreendimento representa um aumento de aproximadamente 120% da área total locável.

Em 31 de dezembro de 2020 o imóvel foi mensurado a valor justo por meio do Método Comparativo Direto pelo valor de R\$ 146.100.

- Estado: Acabado
- Área Boma: 18.133,00 m²
- Idade do Imóvel: 20 anos

IV) Edifício Morumbi

O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com condições precedentes, para aquisição, pelo Fundo, diretamente de 37% e por meio de SPE investida 63% do Ed. Morumbi, localizado na Av. Morumbi, 8.234, Santo Amaro, São Paulo - SP.

O Ed. Morumbi tem classificação A e 10.050 m² de área locável, divididos em 4 pavimentos de lajes corporativas de 2.312 m², além de áreas locáveis no térreo e cobertura. O valor total da transação é de R\$ 105.000 equivalente a R\$ 10.447/m².

Do valor total da aquisição, (i) R\$ 92.500 serão pagos à vista mediante lavratura da escritura e (ii) R\$ 12.500 serão pagos a prazo em 36 parcelas mensais e consecutivas com juros por meio de uma operação estruturada e de forma que o Vendedor receba a integralidade do preço na data de fechamento da Operação.

Do valor de R\$ 92.500 à vista, R\$ 54.250 serão pagos com os recursos atualmente em caixa do Fundo e R\$ 38.250 com recursos decorrentes da securitização do fluxo de recebíveis dos contratos de locação do Ed. Morumbi a partir do 37º mês contados da aquisição, até o 144º mês.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020 o imóvel foi mensurado a valor justo por meio do Método Comparativo Direto pelo valor de R\$ 41.360.

- Estado: Acabado
- Área Boma: 10.050,00 m²
- Idade do Imóvel: 15 anos

As movimentações ocorridas na conta de propriedades para investimentos estão descritas a seguir:

Descrições dos imóveis	Custo de aquisição (*)	Ajuste ao valor justo	Saldo 31/12/2020
Edifício Conjunto Alamedas	37.913	3.287	41.200
Edifício Rachid Saliba (**)	133.662	(2.662)	131.000
Edifício Birmann 20	129.879	16.221	146.100
Edifício Morumbi	39.694	1.666	41.360
	341.148	18.512	359.660

(*) Inclui custos incrementais de ITBI, cartório, advogados etc.

(**) Conforme mencionado em nota explicativa nº7 (II), o Fundo recebeu desconto na aquisição.

Descrições dos imóveis	Custo de aquisição (*)	Ajuste ao valor justo	Saldo 31/12/2019
Edifício Conjunto Alamedas	37.741	10.888	48.629
Edifício Rachid Saliba	136.689	(3.271)	133.418
	174.430	7.617	182.047

Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil com data base de dezembro de 2020 e formalmente aprovados pela Administradora em janeiro de 2021.

O método utilizado para estas avaliações para obtenção do valor justo foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para valor de locação e Capitalização de Renda para valor de venda, pois trata-se de empreendimentos que geram renda através

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

de locação.

As principais premissas utilizadas para determinação do valor justo foram as seguintes:

Empreendimentos	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Conjunto Alamedas	11 anos	8,25%	7,75%
Edifício Rachid Saliba	11 anos	8,50%	8,00%
Edifício Birmann 20	11 anos	8,50%	7,75%
Edifício Morumbi	11 anos	8,50%	8,00%

A Colliers International do Brasil é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 67 países, com mais de 15.000 profissionais empreendedores que trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

9. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 20.974 (R\$ 3.124 - 2019).

As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Encargos e taxa de administração

O Fundo paga uma taxa de administração fixa e anual equivalente a 1,25% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo; ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão.

Sem prejuízo do disposto acima, por mera liberalidade do administrador e do gestor, a taxa de administração nos períodos indicados abaixo será cobrada com bases nos

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 31.894.369/0001-19**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

seguintes percentuais:

Período	Percentual ao ano
Durante os seis primeiros meses contados do encerramento da Primeira Emissão ou até o encerramento da Oferta Pública destinada ao público em geral (desde que distribuído o montante mínimo previsto nos documentos da respectiva Oferta Pública), o que ocorrer primeiro.	0,3125%
A partir do encerramento do período indicado acima e até os próximos 12 (doze) meses	0,625%

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao gestor, ao custodiante e ao escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais são debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A taxa de administração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do administrador em conjunto com o gestor, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

Com exceção da taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Não será cobrada taxa de performance e taxa de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi apropriada a importância de R\$ 2.010 (R\$ 117 em 2019) a título de taxa de administração e gestão.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 31.894.369/0001-19**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

*(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)***11. Obrigações por cessão de crédito**

O Fundo cedeu a True Securitizadora S.A., créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação do imóvel denominado “Edifício Morumbi” mencionado na nota explicativa n 8, pelo valor de R\$ 38.250, por um prazo total de 144 meses calculados com juros remuneratórios de 7,70% a.a., e atualização monetária pelo IPCA, conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças, com condição suspensiva, firmado entre as partes em 20 de julho de 2020.

	<u>31/12/2020</u>
Obrigação por cessão de crédito	38.250
Despesas de juros por cessão de crédito	23
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito	8.076
Pagamento de custos relacionados a CCI	<u>(157)</u>
Saldo a pagar	<u>46.192</u>

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	<u>2.020</u>	<u>2.019</u>
Lucro líquido do exercício/período	21.752	10.908
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(10.895)	(7.617)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	240	-
Aluguéis a receber	(1.013)	(832)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	8.076	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	225	70
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	<u>18.386</u>	<u>2.529</u>

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Rendimentos retidos no exercício/período	(174)	(67)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(174)	(67)
Rendimentos apropriados	18.212	2.462
Rendimentos a distribuir	(2.063)	(561)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	561	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	16.710	1.901
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,05%	97,35%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(174)	(67)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 4,42 (quatro reais e quarenta e dois centavos). Em 2019 R\$ 2,44 (dois reais e quarenta e dois centavos).

13. Patrimônio Líquido

Emissões de cotas

As cotas são de classe única não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as cotas, correspondem a frações ideais do patrimônio líquido; não são resgatáveis; têm a forma nominativa e escritural, garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável, não conferem aos seus titulares qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Conforme boletim de subscrição relativo à oferta pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do RB Capital Office Income Fundo DE Investimento Imobiliário, realizada no mercado brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, tendo como instituição intermediária líder a RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira autorizada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.400, 11º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo que a emissão será composta de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.

Em 25 de novembro de 2019 requerido perante a CVM o registro da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de novas cotas e, em

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

conjunto com as cotas anteriormente emitidas pelo Fundo, ao preço de R\$ 0,001 (cem reais) por nova cota, observado que tal valor não inclui a taxa de distribuição primária todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude da opção de lote adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial.

Em 19 de março de 2020 foram integralizadas 3.000.001 (três milhões e uma) cotas, considerando as cotas oriundas do lote adicional ("Cotas da 2ª Emissão") no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes ("Emissão" e "Oferta", respectivamente).

13.1 Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está composto por 3.779.001 (779.000 - 2019) cotas com valor de R\$ 103,1572 (110,6431 - 2019) cada totalizando R\$ 389.831 (R\$ 86.191 - 2019).

Em 19 de março de 2020 foi integralizado 3.000.001 cotas com valor de R\$ 102,75 cada, totalizando R\$ 308.250.

13.2 Reserva de contingência

O gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao administrador para que esse retenha até 5% dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o administrador, mediante notificação recebida do gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do regulamento, assembleia geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos imobiliários.

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 31.894.369/0001-19**

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve provisão com reserva de contingência.

13.3 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 8.150 (2019 - R\$ 2.297), registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

13.4 Amortização

No Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortização de cotas.

14. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 5,51% (2019 - positiva em 10,59%).

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	35	0,01%	50	0,06%
Despesas de emolumentos e cartórios	1	0,00%	18	0,01%
Taxa de administração e gestão	2.010	0,62%	117	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	42	0,01%	5	0,01%
Despesa de consultoria	164	0,05%	4	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	190	0,06%	23	0,03%
	2.442	0,75%	217	0,27%

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 325.516 (2019- R\$ 78.430).

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Tributação

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

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

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

17. Demandas judiciais

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

18. Serviços de custódia e tesouraria

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

19. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2.010
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	-

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	211
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 31.894.369/0001-19**

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	110
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	7

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	211
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	-

20. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 31.894.369/0001-19**

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

- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	17.033	-	-	17.033
Ações de companhias fechadas	-	-	61.261	61.261
Propriedades para investimento	-	-	359.660	359.660
Total do ativo	17.033	-	420.921	437.954

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	10.826	-	-	10.826
Propriedades para investimento	-	-	182.047	182.047
Total do ativo	10.826	-	182.047	192.873

A demonstração das mudanças no valor justo das cotas de fundos de renda fixa, ações de companhias fechadas e das propriedades para investimento, estão sendo demonstradas nas notas 5,6 e 8 respectivamente.

21. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve alterações estatutárias.

22. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

23. 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 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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

24. Outras informações

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19. Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

25. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável