

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.– CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o período de 1º de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

(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 ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário em 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo), o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo), 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 do período 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.

Investimento em Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 9, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 15 de setembro de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 332.588 mil, o equivalente a 97,36% do Patrimônio Líquido no Fundo. Os riscos mais significativos para fins de auditoria são as avaliações do valor justo e a existência desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame da existência dos imóveis por meio da análise das matrículas, verificação do fluxo de recebimento dos aluguéis e certificados de crédito imobiliários (CCI's) atrelados; **(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 premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos por meio do método comparativo de mercado e projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações 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 período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimento em Ações de companhia fechada

(Conforme Nota Explicativa nº 7.1.2, “Ações de companhias fechadas”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 15 de setembro de 2022, o Fundo possuía investimento na RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda. (companhia investida) avaliada por meio do método de equivalência patrimonial e suas demonstrações contábeis ajustadas conforme as práticas contábeis aplicáveis ao Fundo, no montante de R\$ 58.549 mil, o equivalente a 17,14% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a existência do ativo, realização e a avaliação dos critérios utilizados na mensuração de seu investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame da existência do investimento por meio do contrato social; **(iii)** recálculo da equivalência patrimonial e percentual de participação; **(iv)** para o ajuste de práticas contábeis, envolvemos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo da propriedade para investimento pertencente a companhia investida. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos por meio do método comparativo de mercado e projeções de fluxo de caixa descontado; **(v)** liquidação financeira das transações realizadas durante o período; **(vi)** realizamos procedimentos amostrais adicionais de auditoria no nível da companhia e verificação do perfil de risco de investimento, através de análises no balanço patrimonial; e **(vii)** teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração financeira.

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

Operação de antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 12, “Obrigações por cessão de crédito”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 15 de setembro de 2022, o Fundo possuía obrigações decorrente de cessão de crédito no montante de R\$ 67.923 mil, o equivalente a 19,88% de seu Patrimônio Líquido. O Fundo cedeu à True Securitizadora S.A. o fluxo futuro de aluguéis oriundos de contratos de locação, que emite títulos de dívida cujo lastro é o referido fluxo para financiar a operação de aquisição de imóveis. Devido a relevância da operação, a necessidade de confirmação da existência, valorização, e realização desse passivo, consideramos estes como sendo os assuntos mais relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do valor contabilizado com base nas premissas firmadas no contrato e termo de securitização; **(iv)** avaliação da efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis e análise das garantias atreladas a operação; e **(v)** teste da aderência nas informações registradas e as demonstrações 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 reconhecimento das obrigações no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Transferência da administradora

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 25, em Assembleia Geral de cotista, realizada em 09 de setembro de 2022, foi deliberado, entre outros assuntos, a transferência da administradora do Fundo para Hedge Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda. a partir do fechamento de 15 de setembro de 2022. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto.

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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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; e
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 02 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

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

Balanco patrimonial em 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	15/09/2022	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	683	0,20%
Disponibilidades		21	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		662	0,19%
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária		5.771	1,69%
Letras de crédito imobiliário	6	5.771	1,69%
Direito a receber		1.806	0,53%
Aluguéis a receber	8.1	766	0,22%
Outros valores a receber		197	0,06%
Outros créditos	8.2	843	0,25%
Despesas antecipadas		6	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		6	0,00%
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária		14.153	4,14%
Valores a receber CCI	13	14.153	4,14%
De natureza imobiliária		58.549	17,14%
Ações de companhia fechada	7	58.549	17,14%
Investimento			
Propriedades para investimento		332.588	97,36%
Imóveis acabados	9	342.076	100,14%
Ajuste de avaliação ao valor justo	9	(9.488)	-2,78%
Total do ativo		413.556	121,06%
Passivo			
		15/09/2022	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	14	-	0,00%
Impostos e contribuições a recolher		3	0,00%
Taxa de administração e gestão	21	38	0,01%
Auditoria e custódia		25	0,01%
Subscrição de capital a integralizar		3.739	1,09%
		3.805	1,11%
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia	10	235	0,07%
Obrigações por cessão de crédito	12	68.022	19,91%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	12	(99)	-0,03%
		68.158	19,95%
Total do passivo		71.963	21,06%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		388.993	113,88%
Cotas de investimento a integralizar		(701)	-0,21%
Gastos com a emissão de cotas		(10.447)	-3,06%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(49.920)	-14,61%
Lucros acumulados		13.668	4,00%
Total do patrimônio líquido	15.1	341.593	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		413.556	121,06%

As notas explicativas da administradora 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 do período de 01 de janeiro de 2022 à 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

	Nota	15/09/2022
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	10	13.364
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	10	1.020
		14.384
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	16.232
		16.232
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de juros por cessão de crédito	12	(7)
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito	12	(8.709)
		(8.716)
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de tributos municipais e federais	17	(1.397)
Despesas de condomínio	17	(4.241)
		(5.638)
Resultado líquido de propriedades para investimento		16.262
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	6	450
Resultado de ações de companhias fechadas	7	1.945
		2.395
Resultado líquido de atividades imobiliárias		18.657
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	287
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(65)
		222
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria	17	(357)
Despesas de auditoria e custódia	17	(26)
Taxa de administração e gestão	11 e 17	(1.070)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(23)
Demais despesas	17	(146)
Outras receitas operacionais	13	3.539
		1.917
Lucro líquido do período		20.796
Quantidade de cotas em circulação		3.779.001
Lucro por cota - R\$		5,50
Valor patrimonial da cota - R\$		90,39

As notas explicativas da administradora 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 para o período de 01 de janeiro de 2022 à 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)**

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Cotas a integralizar	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		388.993	(10.447)	(701)	(39.716)	(7.128)	331.001
Resultado do período		-	-	-	-	20.796	20.796
Distribuição de rendimentos	14	-	-	-	(10.204)	-	(10.204)
Saldos em 15 de setembro de 2022		388.993	(10.447)	(701)	(49.920)	13.668	341.593

As notas explicativas da administradora 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) para o período de 01 de janeiro de 2022 à 15 de setembro de 2022
(data da transferência da administração do Fundo)**

Em milhares de reais

	15/09/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	14.934
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1.020
Recebimento de outros valores a receber	477
Rendimentos de cotas renda fixa	287
Pagamento de despesas de consultoria	(357)
Pagamento de despesas de condomínio	(4.241)
Pagamento de tributos municipais e federais	(1.387)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.465)
Pagamento de despesas diversas	(76)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(70)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(65)
Pagamento de advogados	(48)
Devolução de caução de aluguéis	(40)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.939
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compras de letras de créditos imobiliários	(13.800)
Vendas de letras de créditos imobiliários	1.001
Recebimentos de juros e amortizações de LCI	7.478
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	-
Aportes de capital sociedades investidas	(3.751)
Pagamento de provisões de contas a pagar	(686)
Custos incrementais de imóveis para renda	(926)
Caixa líquido das atividades de investimento	(10.684)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(11.753)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(11.753)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(13.498)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	14.181
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	683
Check variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(13.498)

As notas explicativas da administradora 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
Período de 01 de janeiro a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

(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 1 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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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 15 de setembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RBCO11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 15 de setembro de 2022 com o valor de R\$ 41,35 (quarto e um real e trinta e cinco), (2021 – R\$ 55,89).

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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.

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Essas demonstrações contábeis têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data da transferência, o desempenho das suas operações e seus fluxos de caixa, referentes ao período compreendido entre a data, 1 de janeiro de 2022, e a data da transferência em 15 de setembro de 2022, conforme descrito na Nota Explicativa nº 23, e portanto, não sendo apresentadas de forma comparativa.

As demonstrações contábeis em 15 de setembro de 2022 (data da transferência de administração do Fundo) foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 02 de março de 2023.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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 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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

(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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 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.

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
Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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.

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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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 8.

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.

3.8 Lucro por cota

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

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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

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

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

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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

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

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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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 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;

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
Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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.

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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

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

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.

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
Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

4.3.3 Risco tributário

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

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

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

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

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

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os 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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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.

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

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.

Demais riscos encontra-se no regulamento do 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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme a seguir:

Disponibilidades	21
Depósitos à vista	
Itaú Unibanco	20
Brl DTVM	1
Cotas de fundos de renda fixa	662
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FICFI	662
Total	683

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP 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”, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação renda fixa referenciado ao certificado de depósito interbancário ou taxa Selic”.

No período foram apropriadas receitas no montante de R\$ 287, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Letras de crédito imobiliário - LCIs

Em 15 de setembro de 2022 correspondem a Letras de crédito imobiliário, de emissão do Banco Inter no montante de R\$ 5.771, com vencimento até 23 de abril de 2025. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Emissores	15/09/2022		
	Vencimento	Percentual	Valor
Banco Inter	23/04/2025	92,00% DI	5.771
			5.771

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

A movimentação de letras de crédito imobiliário no período está descrita a seguir:

Aquisição de letras de crédito imobiliário	13.800
Vendas de letras de crédito imobiliário	(1.001)
Juros e amortizações recebidas	(7.478)
Receitas de letras de crédito imobiliário	450
Saldo em 15 de setembro de 2022	5.771

7. Aplicações financeiras

7.1 De natureza imobiliária

7.1.2 Ações de companhia fechada

Ações de companhias fechadas	Quantidades de ações	Participação no capital social	Subscrição de capital a integralizar	Saldo em 31/12/2021	Aquisição / novos aportes	Resultado por equivalência	Saldo em 15/09/2022
RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda	70.801	100%	(3.739)	51.804	4.800	1.945	58.549

7.1.2.1- Movimentações financeiras na participação

RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda	Capital subscrito	Capital a integralizar	Ajuste a valor justo	Valor de mercado
Saldos iniciais	66.001	(2.690)	(14.197)	49.114
Aumento de capital	4.800	(4.800)	-	-
Integralização de capital		3.751		3.751
Atualização valor justo			1.945	1.945
Saldo	70.801	(3.739)	(12.252)	54.810

7.1.2.2 – Movimentações nas ações

Ações de companhias fechadas	Quantidades de quotas em 31/12/2021	Novas subscrições no período	Quantidades de quotas em 31/12/2021
RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda	66.001.000	4.800.000	70.801.000

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;

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

(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.

Conforme a 4ª alteração do contrato social da RBCO Empreendimentos Imobiliários S.A., registrada na Jucesp em 15 de junho de 2022, conforme Jucesp protocolo nº 0.782.771/22-1, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 4.800, dividido em 4.800.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, as quais foram totalmente subscritas pelo RB Capital II, devendo ser integralizadas até o dia 17 de julho de 2025.

O capital social da sociedade, inteiramente subscrito e parcialmente integralizado, é de R\$ 70.801, dividido em 70.801.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

Em 15 de setembro de 2022, as ações foram atualizadas pelo critério de equivalência patrimonial, sendo reconhecido no resultado do período um prejuízo por equivalência patrimonial de R\$ 536 e visto que o imóvel de propriedade da sociedade investida, busca a valoração a longo prazo e a obtenção de receitas, o que classifica como propriedade para investimento, foi acrescido sobre o valor patrimonial das ações, o valor justo da propriedade para investimentos (investimento indireto do Fundo) uma receita de valor justo de R\$ 2.481, totalizando um resultado de R\$ 1.945 conforme descrito na rubrica "Resultado de ações de companhias fechadas".

Saldo anterior 31/12/2021	51.804
Subscrições de ações	4.800
Resultado com equivalência patrimonial	(536)
Ajuste a valor justo (ajuste de práticas contábeis)	2.481
Saldo em 15/09/2022	58.549

Para a estimativa do valor de locação do imóvel foi aplicado o método comparativo direto de mercado, mediante o qual o valor do imóvel foi obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo método de capitalização de renda de um fluxo de caixa descontado. As principais premissas utilizadas foram:

Taxa de desconto: 9,00% a.a.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

Período: 11 anos

Cap rate: 8,25% a.a.

O estudo do valor justo do imóvel foi elaborado pela Colliers Technical Services Ltda., uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 65 países, nossos 18.000 profissionais empreendedores trabalham colaborativamente para prestar consultoria especializada em imóveis e investimentos aos clientes. Há mais de 28 anos, com liderança experiente com significativa propriedade interna entregou retornos de investimento anuais compostos de aproximadamente 20% aos acionistas. Com receitas anuais de US\$ 4,5 bilhões e mais de US\$ 98 bilhões de ativos sob gestão.

8. Contas a receber

8.1 Aluguéis a receber

Em 15 de setembro de 2022 os valores que compõem a rubrica contas a receber R\$ 766 compreendem aluguéis e estacionamento, vencidos relativos às áreas ocupadas.

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

Prazo	15/09/2022
A vencer	
Condomínio Edifício Alamedas	-
Edifício Rachid Saliba	766
Edifício Birmann 20	-
Total	766

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

No período foram apropriadas receitas de aluguéis no montante de R\$ 14.384, inclusive com receitas de multas e juros, conforme movimentação detalhada no quadro a seguir:

Aluguéis a receber em 31/12/2021	4.158
Antecipações de receitas no período anterior	(1.822)
Apropriação receitas de aluguéis	14.384
Aluguéis recebidos	(15.954)
Aluguéis a receber em 15/09/2022	766

8.2. Fundo de reserva

Em 15 de setembro de 2022, o Fundo possui um saldo em fundo de reserva no montante de R\$ 843, registrado no balanço patrimonial na rubrica "Outros créditos", que representa o saldo da conta de fundo de reserva lastreadas nas securitizações de recebíveis.

8.3. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

No período de 01 de janeiro de 2022 à 15 de setembro de 2022, não há provisão constituída, dado que não há inadimplência.

9. 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 irreajustável, paga pelo Fundo ao vendedor no dia 13 de março de 2020, ocasião em que foi lavrada a escritura definitiva.

Em 15 de setembro de 2022 o imóvel foi mensurado a valor justo pelo valor de R\$ 40.800.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

Segue adiante 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 relacionados a seguir a serem pagos conforme a seguir:

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 15 de setembro de 2022 o imóvel foi mensurado a valor justo pelo valor de R\$ 132.700.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

Segue adiante as principais características do imóvel:

- Estado: acabado
- Área de terreno: 2.247,50 m²
- 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 15 de setembro de 2022 o imóvel foi mensurado a valor justo pelo valor de R\$ 125.400.

- 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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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.

Em 15 de setembro de 2022 o imóvel foi mensurado a valor justo pelo valor de R\$ 91.700, na qual o Fundo possui 36,43% de participação direta, equivalente a R\$ 33.406.

- 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:

Discriminações dos Imóveis	Valor de mercado em 31/12/2021	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 15/09/2022
Edifício Conjunto Alamedas	40.700	29	71	40.800
Edifício Rachid Saliba	127.800	464	4.436	132.700
Edifício Birmann 20	114.800	-	10.600	125.400
Edifício Morumbi	32.130	433	1.125	33.688
Total	315.430	926	16.232	332.588

Em 30 de setembro de 2022, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil com data base de agosto de 2022 e formalmente aprovados pela Administradora em outubro de 2022.

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 de locação.

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
Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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	10 anos	8,75%	8,00%
Edifício Rachid Saliba	10 anos	9,00%	8,25%
Edifício Birmann 20	10 anos	9,00%	8,00%
Edifício Morumbi	11 anos	9,00%	8,25%

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.

10. Receita de aluguéis

Em 15 de setembro de 2022 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 9 no valor de R\$ 14.384.

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.

11. Encargos e taxa de administração e gestão

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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 foi apropriada a importância de R\$ 1.070 a título de taxa de administração e gestão.

12. 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 nº 8, pelo valor de R\$ 38.250, por um prazo total de 144 meses calculados com juros remuneratórios atual de 8,40% a.a., e atualização monetária pelo IGPM, 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.

	15/09/2022
Obrigação por cessão de crédito	59.245
Despesas de atualização monetária por cessão de crédito	8.709
Demais pagamentos e recebimentos relacionados a CCI	68
Saldo a pagar	68.022

13. Valores a receber

Em 15 de setembro de 2022, o Fundo tem o direito a receber referente a conta securitizadora dos excedentes dos aluguéis, no montante de R\$ 14.153.

Uma vez que as obrigações por cessão de crédito do Fundo são atualizadas pelo IGPM e os certificados de recebíveis imobiliários da 287ª Série da 1ª Emissão da Emissora True são remunerados pelo IPCA, a diferença das atualizações é reconhecida no Fundo.

Securitizadora S.A. são remunerados pelo IPCA, a diferença das atualizações é reconhecida no Fundo.

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 foi apropriada a importância de R\$ 3.539 a título de outras receitas operacionais.

14. 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.

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

Período de 01 de janeiro a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("lucros semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	Período de 01/01/2022 a 15/09/2022
Lucro contábil líquido do período	20.797
Ajuste para distribuição do resultado (Receitas e Despesas)	
(-) Ajuste ao valor justo propriedades para investimentos	(16.232)
(-) Ajuste ao valor justo ações de companhias fechadas	(1.945)
(-) Receitas de aluguéis de competência e não transitadas no caixa	(766)
(+) Receitas de aluguéis por competência de período anterior e realizada financeiramente no período corrente	2.336
(+) Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis e não transitadas pelo caixa	8.709
(+) Despesas operacionais por competência e não transitadas pelo caixa	61
(-) Despesas operacionais por competência de período anterior e pagas financeiramente no período corrente	(501)
Lucro base caixa - art. 10, P.u, da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	12.459
Rendimentos distribuídos no período	(10.204)
% Distribuído no exercício *	81,90%

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

Período de 01 de janeiro a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

*No balancete patrimonial levantado em 30 de junho de 2022 (primeiro semestre de 2022), foi apurado um lucro caixa de R\$ 8.137, sendo pago e, ou provisionado o montante de R\$ 7.911, o que representa 97,22% do lucro do primeiro semestre de 2022.

Em 15 de setembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 3,11.

15. 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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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 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 nº 472"), da Instrução CVM nº 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).

15.1 Cotas integralizadas

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 data de transferência, o patrimônio líquido está composto por 3.779.001 cotas com valor de R\$ 90,0447 cada totalizando R\$ 341.593.

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022, não houve integralização de cotas.

15.2 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.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência 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 período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 data de transferência, não houve provisão com reserva de contingência.

15.3 Gastos com colocação de cotas

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 data de transferência, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

15.4 Amortização

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 data de transferência, não houve amortização de cotas.

16. Rentabilidade

No período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 data de transferência, (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 período) foi positivo em 6,28%.

17. Encargos debitados ao Fundo:

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	Valores	Percentuais
Despesa de consultoria	(357)	0,11%
Despesas de auditoria e custódia	(26)	0,01%
Taxa de administração e gestão	(1.070)	0,32%
Taxa de fiscalização da CVM	(23)	0,01%
Demais despesas	(146)	0,04%
	(1.622)	0,49%

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

Para o período de 01 de janeiro a 15 de setembro de 2022, o patrimônio líquido médio foi no montante de R\$ 331.315.

18. 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.

19. Demandas judiciais

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

Ademais, o Fundo é autor da execução cível para cobrança dos aluguéis em atrasos, referente aos conjuntos comerciais de nº 51 a 54, 111 a 114, 121 e 122, 131 a 134 e 141 a 144, do imóvel do Edifício Rachid Saliba, situada na Rua Bela Cintra, 986, Cerqueira Cesar, São Paulo – SP, com valor de causa original de R\$ 2.055, ainda na fase inicial do processo.

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

21. 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	15/09/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	190
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	880

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	15/09/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	23

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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 nº 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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 15 de setembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa		662		662
Letras de crédito imobiliário - LCIs		5.771		5.771
Ações de companhias fechadas			58.549	58.549
Propriedades para investimento			332.588	332.588
Total do ativo		6.433	391.137	397.570

24. Instrumento financeiro derivativos

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, salvo para proteção de posições detidas à vista, até o limite destas, com prévia aprovação do comitê de investimento.

No período de 01 de janeiro à 15 de setembro de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

25. Alterações estatutárias

Conforme ata da assembleia geral de cotista, realizada em 09 de setembro de 2022, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a transferência da administração, custódia, controladoria, escrituração e gestão do Fundo, e de todos os atos a ela correlatos, para o Hedge Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda (novo Administrador).

26. Divulgação de informações

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

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

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

28. 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 da 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.

29. Eventos subsequentes

Em 16 de setembro de 2022, foi efetuada a alteração da denominação social do Fundo, que passou a ter a seguinte denominação social “Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário” e as cotas passaram a serem negociadas com o novo nome de pregão FII HOFFICEI e com o novo código de negociação (ticker) HOF11.

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

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

Período de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência da administração do Fundo)

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

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

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

Em 30 de janeiro de 2023, foi divulgado pelo atual administrador (Hedge Investments), o fato relevante aos cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo firmou o terceiro aditivo ao contrato de locação, cujo objeto é a totalidade do Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, 1039, na Cidade de São Paulo, SP, de propriedade do Fundo com a finalidade de estender o contrato de locação pelo prazo adicional de 84 (oitenta e quatro) meses, com novo término em 19 de dezembro de 2029.

Em 30 de janeiro de 2023, foi divulgado pelo atual administrador (Hedge Investments), o fato relevante aos cotistas e ao mercado em geral, que o que o Fundo propôs, ação de despejo por falta de pagamento ("ação de despejo") e ação de execução por quantia certa contra devedores solventes ("ação de execução"), em conjunto ("ações") em face de Resource Tecnologia e Informática Ltda. ("locatária"), locatária dos conjuntos comerciais nº 51 a 54, 111 a 114, 121 e 122, 131 a 134 e 141 a 144 do Edifício Rachid Saliba ("Edifício"), localizado na Rua Bela Cintra 986, cidade e Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável