

# Fundo de Investimento RB Capital I – Fundo de Fundos

CNPJ nº 34.027.774/0001-28

(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

Período de 20 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 20 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I – Fundo de Fundos**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 20 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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.

### Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento (Conforme Nota Explicativa nº 6.1.2 – Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía R\$ 103.383 mil, o equivalente a 100,58% do seu Patrimônio Líquido em aplicações de cotas de fundos de investimento Imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização destes ativos.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através dos extratos de custódia enviados pelo administrador; **(iv)** obtenção da composição da carteira na data-base dos fundos investidos para avaliação de eventuais riscos nos ativos investidos auditados por outros auditores; **(v)** análise das demonstrações contábeis dos fundos investidos; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para avaliação ao valor justo em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2020, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### Distribuição de Rendimentos (Conforme Nota Explicativa nº 8, Política de distribuição dos resultados)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$ 4.363 mil rendimentos apropriados destinados a distribuição dos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição de rendimentos em 31 de dezembro de 2020, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

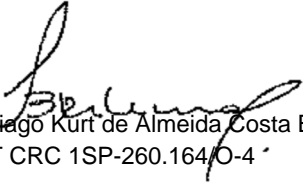
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2021



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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos****CNPJ 34.027.774/0001-28****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		4	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		240	0,23%
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>6.1.2</b>	103.383	100,58%
Contas a receber			
Dividendos a receber		1	0,00%
Outros valores a receber		1	0,00%
Negociação e intermediação de valores		222	0,22%
<b>Total do ativo</b>		<b>103.851</b>	<b>101,04%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>8</b>	803	0,78%
Impostos e contribuições a recolher		47	0,05%
Taxa de administração e gestão	<b>7</b>	71	0,07%
Auditoria e custódia		2	0,00%
Provisões e contas a pagar		18	0,02%
Negociação e intermediação de valores		123	0,12%
<b>Total do passivo</b>		<b>1.064</b>	<b>1,04%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		107.816	104,89%
Gastos com colocação de cotas		(3.197)	-3,11%
Distribuição de rendimentos a cotistas	<b>8</b>	(4.363)	-4,24%
Reserva de lucros		2.531	2,46%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>9.1</b>	<b>102.787</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>103.851</b>	<b>101,04%</b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**  
**CNPJ 34.027.774/0001-28**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração do resultado**

**Período de 20 de fevereiro(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.1	3.857
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.1.1	1.194
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.1	(1.877)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(245)
		<u>3.929</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		
		<u><b>2.929</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		447
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		100
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(123)
		<u>424</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesa de consultoria		(1)
Despesas de corretagens		(19)
Despesas de emolumentos e cartórios		(55)
Taxa de administração e gestão	7 e 16	(689)
Taxa de fiscalização da CVM		(19)
Outras receitas (despesas) operacionais		(39)
		<u>(822)</u>
<b>Lucro líquido do período</b>		
		<u><b>2.531</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		
		<u><b>1.078.164</b></u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		
		<u><b>2,35</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		
		<u><b>95,34</b></u>

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



**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos****CNPJ 34.027.774/0001-28****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Período de 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 dezembro de 2020**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
<b>Em 20 de fevereiro de 2020</b>						
Cotas de investimentos integralizadas		107.816	-	-	-	107.816
Resultado do período		-	-	-	2.531	2.531
Gastos com colocação de cotas		-	(3.197)	-	-	(3.197)
Distribuição de rendimentos	<b>8</b>	-	-	(4.363)	-	(4.363)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b><u>107.816</u></b>	<b><u>(3.197)</u></b>	<b><u>(4.363)</u></b>	<b><u>2.531</u></b>	<b><u>102.787</u></b>

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

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos****CNPJ 34.027.774/0001-28****(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)****Período de 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Rendimentos de renda fixa	546
Pagamento de despesas de consultoria	(1)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(37)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(17)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(618)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(19)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(123)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(39)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(308)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII's	(154.859)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FII's	50.694
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.856
Pagamento de ir s/ ganho de capital	(202)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(100.511)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	107.816
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(3.197)
Rendimentos pagos	(3.560)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	4
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>101.063</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>244</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b><u>244</u></b>

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Fundo De Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo De Fundos Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 17 de junho de 2019, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 20 de fevereiro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do fundo, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos ativos, preponderantemente nos ativos imobiliários, a critério do Gestor, ativos alvo, observados os termos e condições previstos no regulamento.

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 que busquem retorno de longo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RFOF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 88,50 (oitenta e oito reais e cinquenta centavos)

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administração ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

## **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, (CVM 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.

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

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### **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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **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.

##### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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.

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.

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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 ativos 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.

VI. Classificação dos ativos 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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

### II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **IV. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período findo em 31 de dezembro de 2020.

### **3.3 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.

### **3.4 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.5 Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.



## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **3.6 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 em 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".

### **3.7 Lucro por cota**

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

## **4. Riscos associados ao Fundo**

Antes de decidir por adquirir cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento do Fundo e no Informe Anual do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos no Anexo II ao Regulamento. O investimento nas cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes no Anexo II, em conjunto com as demais informações contidas no regulamento do Fundo, antes de decidir em adquirir cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos no Anexo II, pode ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se ao Anexo II os mesmos termos e definições estabelecidos no regulamento do Fundo.

### **Riscos referentes ao ambiente macroeconômico**

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, podem resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Fatores Macroeconômicos Relevantes:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, podem resultar em perdas para os cotistas. Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

**Risco de Instabilidade Política:** A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os Ativos Imobiliários e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e pode continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A recente alteração de Presidente, pode acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e pode ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Imobiliários. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira.

O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Riscos de Influência de Mercados de Outros Países:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, pode prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

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, podem 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) liquidação do Fundo, o que pode ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Riscos de Flutuações de Preço:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, pode prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários têm seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra pode gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das cotas pode não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

### **Riscos referentes à primeira emissão**

**Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão:** Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na Primeira Emissão, o que, conseqüentemente, faz com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato pode reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo está diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

**Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas:** As cotas objeto da Primeira Emissão somente são liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, está sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada.

### **Riscos referentes ao fundo**

**Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo:** O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado está intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas em hipótese alguma. Os cotistas podem enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Além disso, o regulamento do Fundo estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que é entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas podem encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas depende do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo podem ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais podem não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que pode impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos**

**Imobiliários:** O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo pode não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não pode adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que pode dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo pode realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, pode haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo pode encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco da Carteira e da sua Concentração:** O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que devem compor a carteira do Fundo ainda devem ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento do Fundo, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo pode investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo tem íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior é a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.



## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Risco Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos ativos do**

**Fundo:** Os ativos do Fundo podem conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, pode haver dificuldades na identificação pelo Gestor que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor pode não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo consultor imobiliário, caso contratado, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Risco Tributário:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passa a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deve ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deve ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não há isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não há isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Risco Tributário Relacionado a CRI LH, LCI e LIG:** O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária podem eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Risco do Prazo:** Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo podem sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

**Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários:** Nos termos do regulamento do Fundo, o Fundo pode adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472/08, não podendo ser previsto, quais ativos são adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo podem ser majorados. Além disso, pode haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento do Fundo e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI:** O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, pode haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que devem ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI pode afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:** Os CRI podem vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI devem resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, pode não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que podem concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados podem vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista:**

Conforme disposto no regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passa a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo é prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

**Risco de Governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente são deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dá a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O regulamento do Fundo estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas recebem os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista pode ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros pode ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os cotistas podem sofrer perdas patrimoniais.

**Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo pode contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária pode eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrem no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

**Risco do Investimento nos Ativos Financeiros:** O Fundo pode investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros são tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco de Mercado dos Ativos Financeiros:** Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecem favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis podem prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Risco de Crédito dos Ativos Financeiros:** As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**Risco Jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, pode haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis:** O Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas cotas podem ser diluídos em sua participação.

**Risco Regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas 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 podem impactar os resultados do Fundo.

**Risco Decorrente de Alterações do Regulamento:** O regulamento do Fundo pode ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações podem afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Riscos do Uso de Derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento do Fundo, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos pode resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

**Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Imobiliários:** O Fundo pode realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que tem seu horizonte de investimento reduzido.

**Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados:** O Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perde a propriedade do ativo, o que resulta em perdas ao Fundo e aos cotistas.

**Risco Relacionado às Garantias dos Ativos: Risco de Aperfeiçoamento das Garantias dos Ativos:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este pode ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias pode afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido:**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente pode adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas podem ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial é iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### **Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante:**

Durante a vigência do Fundo, o Gestor pode sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante podem sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deve ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento do Fundo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo é liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.



**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Riscos de Despesas Extraordinárias:** O Fundo está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Patrimônio do Fundo não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realiza nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo está sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

**Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras pode ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros:** O Fundo pode ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do Patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que podem incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

**Riscos Relacionados ao Gestor:** A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, o que depende do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanece nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação podem impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

**Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos investidos:** o Fundo investe em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O Gestor não realiza nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes.

Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos podem gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Risco operacional:** os Ativos Imobiliários e demais ativos objeto de investimento pelo Fundo são administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependem de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, podem afetar a rentabilidade dos Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, podem eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas podem acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

### **Riscos referentes ao setor de atuação do fundo e dos fundos investidos**

**Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo:** Excepcionalmente, o Fundo pode deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários podem ser adversamente afetados.

**Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados:** Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, dos Ativos Imobiliários. No processo de aquisição dos Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários pode ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários:** O Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes à demanda por dos imóveis. O Administrador e Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo pode: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afeta o preço de negociação de suas cotas.

**Risco de Atrasos e/ou Não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários:** O Fundo pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos que eventualmente integrem a carteira do Fundo e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, pode ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo pode ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses podem provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos cotistas.

**Risco de Aumento dos Custos de Construção:** O Fundo pode adiantar quantias para projetos de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a carteira do Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo pode contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo tem que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os cotistas podem ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**Risco de Desastres Naturais e Sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais podem afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo pode ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que pode ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

**Riscos Relacionados à Regularidade de Área Construída:** A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, pode acarretar riscos e passivos para os imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que pode afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas.

**Risco de Desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, podem ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público seja justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Risco de Desvalorização:** 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 que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. 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. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que pode prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não é devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

**Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel:** A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe pode sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Risco de Alterações na Lei do Inquilinato:** As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida 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 patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas podem ser afetados negativamente.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Riscos Ambientais:** Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima pode fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo pode ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo, pode acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos devem ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas pode ser impactada adversamente.

## Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

**Demais Riscos:** O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

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

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

	<b>31/12/2020</b>
Banco conta Movimento (a)	4
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (b)	240
<b>Total</b>	<b>244</b>

(a) Depósito bancário BRL Trust DTVM S.A.

(b) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

No período foram apropriadas receitas no montante de R\$ 447 registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.



## Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## 6. Aplicações financeiras

### 6.1 De natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIs

#### 6.1.2 Cotas de fundos de investimentos imobiliários – FIIs

A aplicação em cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R\$ 103.383, são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 estão representadas por:

		<b>2020</b>			
<b>Ativo</b>	<b>Fundo</b>	<b>Qtde. Total</b>	<b>% de cotas detidas</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>%PL</b>
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII	19.352	0,40%	1.837	1,79%
ALZR11	Alianza Trust Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário	28.490	0,64%	3.667	3,57%
BLCP11	Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	18.690	1,71%	1.953	1,90%
BLMG11	Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário	40.000	4,39%	4.000	3,89%
BRCO11	Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário	34.181	2,32%	3.948	3,84%
BRCR11	Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	109.419	5,17%	9.710	9,45%
BTCR11	Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário	10.665	0,22%	960	0,93%
BTLG11	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	102.785	0,76%	11.461	11,15%

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos****CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

CPTS14	Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	20.888	0,16%	2.175	2,12%
GTWR11	Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	5.433	0,05%	607	0,59%
HGBS11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	12.714	0,13%	2.748	2,67%
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	17.188	0,14%	1.750	1,70%
HGLG11	CSGH Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	1.617	0,01%	293	0,29%
HGPO11	CSHG Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII	4.304	0,26%	969	0,94%
HGRU11	CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	57.308	0,31%	7.412	7,21%
HSML11	HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	4.289	0,03%	404	0,39%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão - Fundo de Investimento Imobiliário	49.370	0,24%	4.912	4,78%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	84.949	0,22%	7.395	7,20%
KNHY11	Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII	500	0,00%	57	0,06%
KNIP11	Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	10.792	0,03%	1.250	1,22%
LVBI11	Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico	7.029	0,06%	843	0,82%
MALL11	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	35.248	0,47%	3.715	3,61%
MCCI11	Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	17.914	0,20%	1.848	1,80%
ONEF11	Fundo de Investimento Imobiliário The One	3.196	0,35%	473	0,46%
PATL11	Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	14.407	0,29%	1.383	1,35%
PLCR11	Fundo de Investimento Imobiliário Plural Recebíveis - FII	19.497	0,92%	1.823	1,77%
PVBI11	Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties	56.364	0,58%	5.459	5,31%
RBED11	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional	12.509	0,70%	1.924	1,87%
RBED13	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional	2.232	0,12%	343	0,33%
RBRR11	Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade	25.162	0,33%	2.392	2,33%
RBRY11	Fundo de Investimento Imobiliário RBR Private Crédito Imobiliário	58.486	2,99%	6.106	5,94%
RCRB11	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	2.694	0,07%	448	0,44%
SARE11	Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário	28.096	0,52%	2.721	2,65%

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos****CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

THRA11	Fundo de Investimento Imobiliário FII Cyrela Thera Corporate	5.099	0,35%	713	0,69%
VTLT11	Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística	12.772	0,60%	1.502	1,46%
XPLG11	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	2.409	0,01%	299	0,29%
XPLG13	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	613	0,00%	76	0,07%
XPML11	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	26.344	0,14%	3.075	2,99%
XPPR11	XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário	8.965	0,12%	732	0,71%
<b>Total:</b>		<b>971.970</b>		<b>103.383</b>	<b>100,58%</b>

*Movimentação do período*

<b>Saldo em 20 de fevereiro de 2020</b>	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	154.859
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(50.694)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	1.194
Ajuste ao valor justo	(1.877)
Negociação e intermediação de valores	(99)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>103.383</b>

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **7. Encargos e taxa de administração**

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração fixa e anual equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), 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.

A Taxa de Administração é provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) 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 ocorreu no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 foi registrado no resultado do Fundo, despesa de taxa de administração de R\$ 689, sendo R\$ 172 referente a taxa de administração e R\$ 517 referente a taxa de gestão.

### **Taxa de performance**

A Taxa de Performance é de 20% sobre o que exceder a rentabilidade alvo (“taxa de performance”) e é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,2 \times (\text{CPajustada} - \text{CBcorrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização das cotas de cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por pela rentabilidade alvo.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não há cobrança de Taxa de Performance.

Não há cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for igual a 0 ou inferior à CB.

A Taxa de Performance é devida ao Gestor, mesmo na hipótese de este vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor recebe a Taxa de Performance proporcional aos ativos alvo que façam parte do patrimônio líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor.

No período não houve despesa de taxa de performance.

### **8. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo, conforme orientação do Gestor, pode distribuir mensalmente os rendimentos sempre até o 15<sup>o</sup> (décimo quinto 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 é pago no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2.020</b>
Lucro líquido do período	2.531
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	1.877
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	166
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>4.574</b>
Rendimentos retidos no período	(211)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(211)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>4.363</b>
Rendimentos a distribuir	(803)
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>3.560</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,39%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(211)

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 3,30 (três reais e trinta centavos).

### **9. Patrimônio Líquido**

#### **9.1 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 1.078.164 cotas de série única, com valor de R\$ 95,34 cada, totalizando R\$ 102.787.

#### **9.2 Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência é 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.

#### **9.3 Gastos com colocação de cotas**

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no período no montante de R\$ 3.197, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

### **10. Emissão e subscrição, integralização, taxas de ingresso e saída.**

O patrimônio do Fundo é representado por 1 (uma) classe de cota.

As cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

As cotas devem ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional, sendo certo que a eventual Assembleia Geral que venha a aprovar a realização de uma nova oferta poderá autorizar que seja realizada a integralização das novas cotas em Ativos Imobiliários, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, bem como de acordo com os documentos da respectiva oferta.

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

O cotista não pode exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

As emissões das cotas são realizadas nos termos dos atos do Administrador ou das Assembleias Gerais de cotistas que vierem a aprovar as respectivas emissões de cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral pode deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas cotas o preço de emissão das cotas objeto da respectiva Oferta deve ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, cabe ao Administrador a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deve ser fixado por meio de Assembleia Geral.

No âmbito das emissões realizadas, os cotistas tem o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, devendo ser observados os procedimentos operacionais da B3. Cabe à deliberação pela Assembleia Geral ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo quais Cotistas tem direito de preferência.

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Os cotistas podem ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado.

As cotas são objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, podem estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

A subscrição das cotas deve ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta, observado o prazo de exercício do direito de preferência, conforme o caso. As cotas que não forem subscritas são canceladas pelo Administrador.

Quando da subscrição das cotas, o investidor deve assinar, para a respectiva oferta, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deve assinar também a declaração de investidor profissional, que pode constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Não pode ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo por qualquer investidor exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

As cotas são admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas podem ser negociadas na B3.

Não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas a não ser quando do encerramento do Fundo.



## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Através de Ato do Administrador para 1ª alteração e consolidação do regulamento do Fundo, retifica e ratifica, nos termos do instrumento, os termos da aprovação da distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo previstos no Instrumento Particular de Constituição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM nº 472/08 (“Cotas”, “Oferta”, “Primeira Emissão” e “Instrução CVM nº 400/03”, respectivamente): a primeira emissão de cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características:

**(a) Quantidade de cotas emitidas:** 2.000.000 (dois milhões) de cotas;

**(b) Preço de emissão das cotas:** R\$ 100,00 (cem reais) cada;

**(c) Valor da emissão:** R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

**(d) Séries:** única;

**(e) Forma e Integralização:** todas as cotas da Primeira Emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na data de liquidação estipulada nos documentos da oferta;

**(f) Prazo de Subscrição:** 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição;

**(g) Direitos das Cotas:** cada cota tem as características que lhe foram asseguradas no Regulamento;

**(h) Registro da emissão:** a Primeira Emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08;

**(i) Procedimento da Distribuição:** o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) o prospecto preliminar da Primeira Emissão irá definir se será ou não utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; e (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas;

**(j) Negociação das Cotas:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão ou de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão;

**(k) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão:** na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão (“Distribuição Parcial”), nos termos dos documentos da Oferta, sendo que a Oferta poderá ser encerrada em se verificando a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões reais) (“Valor Mínimo da Oferta”).

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Caso não sejam subscritas cotas referentes ao Valor Mínimo da Oferta, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada, ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo, sendo que a devolução dos recursos aos investidores será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

No período findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas 1.078.164,000 cotas a R\$ 100,00 cada, no total de R\$ 107.816.

### **11. Rentabilidade**

No período de 20 de fevereiro (data de início das atividades) a de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positivo em 2,35%.

### **12. Encargos debitados ao Fundo**

#### **Encargos debitados ao Fundo**

	<b>31/12/2020</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Despesas de corretagens	19	0,02%
Despesas de consultoria	1	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	55	0,05%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	123	0,12%
Taxa de administração e gestão	689	0,68%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	39	0,04%
	<b>945</b>	<b>0,93%</b>

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 100.977.

### **13. 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.

### **14. Demandas judiciais**

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

### **15. Serviços de custódia e tesouraria**

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

### **16. 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:

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui saldo em conta corrente na BRL DTVM S.A. no valor de R\$ 4.

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos****CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>172</b>
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	<b>517</b>
<b>Valores a pagar</b>			
	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>18</b>
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	<b>53</b>

**17. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

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

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	240	-	-	240
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	103.383	-	-	103.383
<b>Total do ativo</b>	<b>103.623</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.623</b>

### **18. Divulgação de informações**

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

### **19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

### **20. Alterações estatutárias**

Não houve alteração estatutária no período.

### **21. 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos**

**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

(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 20 de fevereiro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## **22. Eventos subsequentes**

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

\* \* \*

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável