

**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário –
FII**

CNPJ: 29.299.737/0001-39

**Administrado pela Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.**

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras
no período de 30 de julho de 2018 (início das
atividades) à 31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos
Berrini, 105 12º andar
Edifício Berrini One |
Itaim Bibi São Paulo | SP
| Brasil
T +55 11
3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos
Cotistas e a Administradora do
**RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento
Imobiliário - FII**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.) Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de julho (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de julho (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo tem como objetivo o Investimento em Sociedade de Propósito Específico para renda, a Sociedade de Propósito Específico para investimento está avaliada por equivalência patrimonial no Fundo. O risco mais significativo é na avaliação desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** examinamos o balanço da investida, **(ii)** examinamos o contrato de compra e venda, ocorrida durante o exercício, **(iii)** efetuamos o recálculo da equivalência patrimonial e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da avaliação sobre os investimentos em Sociedade de Propósito Específico foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administração 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas 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, 29 de março de 2018



Jefferson Coelho Diniz
CT CRC 1SP-277.007/O-8

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

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

Balço patrimonial

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2018	% PL
<u>Circulante</u>		8.631	100,20%
Caixa e equivalente de caixa	3.e	314	0,02%
Disponibilidades		2	0,02%
Operações compromissadas	4	312	3,62%
Lastro: Letras do Tesouro Nacional		312	3,62%
Títulos de renda variável	5	8.311	96,49%
Ações - OXY Alto da Lapa		8.311	96,49%
Outros ativos		6	0,07%
Total do ativo		8.631	100,20%
<u>Circulante</u>		18	0,20%
Taxa de gestão		18	0,20%
Total do passivo		18	0,20%
Patrimônio líquido		8.613	100,00%
Cotas integralizadas		8.127	94,36%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(106)	-1,23%
Lucros ou prejuízos acumulados		592	6,88%
Total do passivo e patrimônio líquido		8.631	100,20%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

Demonstração de resultados

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade de cotas e resultado líquido por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>Período de 30/07/2018 a 31/12/2018</u>
Propriedades para Investimento		
Despesas com Manutenção e Conservação		(43)
Laudo de Avaliação		(7)
Comissões		(36)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>(43)</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Títulos de Renda Variável	5	(138)
Equivalência Patrimonial		(138)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		<u>(138)</u>
Outros Ativos Financeiros		
Rendas com aplicações em operações compromissadas		48
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>48</u>
Outras Despesas/Receitas	10	<u>(344)</u>
Taxa de Administração		(67)
Taxa de Gestão		(23)
Taxa de Custódia		(18)
Despesa de Controladoria		(17)
Despesa com Bolsa de Valores		(15)
Despesas Tributárias		(11)
Despesa com taxa de Escrituração		(10)
Taxa de Fiscalização CVM		(1)
Despesa com Consultoria		(8)
Demais Despesas		(6)
Despesa com advogados		(168)
Resultado Líquido do Exercício		<u>(477)</u>
Quantidade de cotas		7.905
Resultado Líquido por cota		<u>(60)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Reservas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 30 de julho de 2018 (início das atividades)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	8.127	-	-	8.127
Custos relacionados a emissão de cotas	(106)	-	-	(106)
Outros resultados abrangentes	-	-	1.069	1.069
Lucro líquido do exercício	-	-	(477)	(477)
Reservas		592	(592)	-
Em 31 de dezembro 2018	<u>8.021</u>	<u>592</u>	<u>-</u>	<u>8.613</u>

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

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.299.737/0001-39

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

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 30/07/2018 a 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<hr/>
Aquisição de ações	(7.380)
Rendas de compromissadas	48
Pagamento de tributos	(11)
Pagamento de taxa de administração	(67)
Pagamento Controladoria	(17)
Pagamento Custódia	(18)
Pagamento de despesas com advogados	(174)
Pagamento de taxa de gestão	(5)
Demais recebimentos e pagamentos	(83)
Caixa líquido das atividades operacionais	<hr/> (7.707)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	8.127
Custos relacionados á emissão de cotas	(106)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<hr/> 8.021
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<hr/> <hr/> 314
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<hr/> 314
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<hr/> <hr/> 314

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo, denominado RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Iniciou suas atividades em 30 de julho de 2018. O prazo do Fundo é o prazo de duração, conforme definido no regulamento e é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539/14.

Por se tratar de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 472/08, o Fundo poderá dispensar: (i) a elaboração de prospecto; e (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do custodiante, dos agentes de controladoria, do coordenador líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Investimento em entidades controladas, atualizados a equivalência patrimonial

Os investimentos em entidades controladas, que não sejam qualificados como entidade de investimento serão atualizados utilizando-se o método da equivalência patrimonial, com base nas demonstrações contábeis das entidades investidas, onde na impossibilidade será admitido a utilização de demonstrações contábeis em um período máximo de defasagem de até dois meses antes da data das demonstrações contábeis do Fundo.

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pela conta disponibilidade no montante de R\$ 2 e Letras do Tesouro Nacional no montante de R\$312.

f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

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

g. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

2018

	Quantidade	Vencimento	Valor de mercado
Letras do Tesouro Nacional	329	01/10/2019	312

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

No período de 30 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 a composição das ações em sociedade de propósito específico pelo Fundo era a seguinte:

		2018			
	Quantidade de cotas	% de participação do Fundo na Companhia	Controle	Valor de aquisição	Valor contábil
Nova Praça Alto da Lapa	8.584.149	90%	Sim	7.380	8.311

Em 05 de setembro de 2018 o Fundo adquiriu 8.584.149 ações, no valor de R\$ 7.380 da empresa Nova Praça Alto da Lapa, que tem por objetivo: (i) a construção e incorporação de bens imóveis, a compra e venda de bens imóveis próprios, em especial incorporação de empreendimento imobiliário a ser localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Monsenhor José Maria Monteiro, nºs 54, 66, 70, 76 e 82, Lapa, CEP 05054-180; e (ii) a participação em outras sociedades.

O Valor Justo da propriedade para investimento, conforme balanço da Nova Praça Alto da Lapa é R\$ 9.253.822,87.

Atualização no exercício

O investimento na empresa Nova Praça Alto da Lapa foi atualizado a equivalência patrimonial em 31 de dezembro de 2018 com base no balanço de dezembro da investida.

Saldo em 30 de julho de 2018	-
(+) Aquisição de ações	7.380
(+) Outros resultados abrangentes (*)	1.069
(+) Equivalência patrimonial	(138)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	8.311

(*) O Fundo contabilizou no exercício R\$ 138 como "Resultado da equivalência patrimonial e R\$ 1.038 como "Participação em outros resultados abrangentes.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

Os ativos integrantes da carteira e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

Riscos relacionados à oferta:

Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta.

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas 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, o Gestor destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Alvo que ofereçam as melhores perspectivas de rendimento para o Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Alvo que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas:

As Cotas objeto desta Oferta somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a Oferta seja encerrada.

Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos:

Risco do Fundo Ser Genérico:

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Período de Investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os Ativos que deverão compor a Carteira do Fundo, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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 detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao administrador e ao gestor, direta ou indiretamente, em nome do fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação 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

8 Patrimônio Líquido

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

As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

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

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Emissão

Da 1ª emissão de cotas

O montante total da 1ª emissão de cotas do fundo será de até 100 (cem mil) cotas, no valor inicial de R\$1. cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R\$100, sendo admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª emissão do fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de 50 (cinquenta mil) cotas, que totalizam R\$50, na data de emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

A 1ª emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Emissões de novas cotas, após a 1ª emissão de cotas, poderão ser realizadas nos termos do artigo 15, inciso VIII, da instrução CVM n.º 472/08, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, até o valor total de emissão de R\$200.000, mediante autorização do comitê de investimentos.

É autorizada a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio líquido do fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

Na hipótese do artigo 0 do regulamento, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

Na hipótese de novas emissões de cotas, nos termos do regulamento, os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas na data da assembleia geral que deliberar pela emissão, ou na data da divulgação do fato relevante, pelo administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas na proporção da respectiva participação no patrimônio líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis.

No período de 30 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, foram emitidas 7.905 cotas totalizando o valor de R\$ 8.127, na rubrica “integralização de cotas” na DMPL.

b. Amortização

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

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

No período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018 não houve amortização de cotas.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O valor da amortização apurado na data de apuração será pago aos cotistas no 10º (décimo) dia útil posterior à data de apuração levando-se em consideração o disposto no artigo 0 do regulamento.

c. Resgate

Considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de cotas, salvo ao final do prazo de duração ou na hipótese de liquidação do fundo, nos termos do capítulo XII do regulamento.

d. Negociação das cotas

As cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

Não será permitida a negociação no mercado secundário de cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que a qualificação dos investidores nos termos da Instrução CVM 555 e da Instrução CVM 539.

O administrador não é responsável pela verificação de que trata este artigo.

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2018</u>
Resultado contábil	(477)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	127
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(25)
Resultado conforme regime de caixa	(376)
Valor distribuído	0
Percentual distribuído	0%

(*) No período de 30 e julho de 2018 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 o Fundo não obteve resultado de caixa positivo, por esse motivo, não houve distribuição de resultados.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Período	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
30 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018	7.905	4.723	6,07

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	RB Capital Asset Management LTDA
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

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

2018		
Despesas Administrativas	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Despesa com advogados	168	3,55%
Taxa de Administração	67	1,42%
Taxa de Gestão	23	0,49%
Despesa de custódia	18	0,38%
Despesa de controladoria	17	0,36%
Despesa com Bolsa de Valores	15	0,32%
Despesas Tributárias	11	0,23%
Despesa de escrituração	10	0,21%
Despesa de consultoria	8	0,17%
Taxa de Fiscalização CVM	1	0,02%
Demais Despesas	6	0,13%
Total:	344	7,28%

Patrimônio Líquido Médio

4.723

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

A remuneração do administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$11 mensais.

O administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$2 mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou assembleia geral será devida ao administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$1 por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo administrador, de relatório de horas enviado aos cotistas.

No período de 30 de julho (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018 foi registrado o montante de R\$ 67 na rubrica de despesa “taxa de administração”.

ii. Taxa de performance

Além da remuneração do gestor, conforme descrito, será devida uma taxa de performance ao gestor a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) dia úteis após a realização de cada amortização de cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

observado o disposto no artigo 0 do regulamento, até que os cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das cotas acrescido da remuneração base, o gestor não fará jus a qualquer recebimento de taxa de performance; e após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 82,5% (oitenta inteiros e cinco décimos por cento) serão entregues aos cotistas, a título de amortização de cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) serão entregues ao gestor a título de pagamento de taxa de performance.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Para fins do disposto no inciso (i) do artigo 0 do regulamento, quaisquer valores pagos aos cotistas a título de amortização de suas cotas e distribuição de rendimentos, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela remuneração base, desde a data do seu efetivo pagamento aos cotistas até a data de apuração da taxa de performance.

A taxa de performance será devida ao gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do gestor, o gestor receberá a taxa de performance proporcional aos ativos alvo que façam parte do patrimônio líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor, i.e., caso os ativos alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido no momento da amortização de cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da taxa de performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da taxa de performance.

No período de 30 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, não houve pagamento de taxa de performance.

iii. Custodiante

A remuneração do custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

O valor mínimo da remuneração do custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$ 3. mensais.

A remuneração do custodiante será acrescida de (i) R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada participação societária pelo fundo adicional à primeira; e (ii) R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada empreendimento imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitado a R\$2 mensais.

Os valores pagos a título de remuneração do custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo.

No período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018 foi registrado o montante de R\$ 18 na rubrica de despesa “taxa de custódia”.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Alterações no Regulamento

No período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018, não houveram alterações estatutárias.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii.** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv.** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v.** Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi.** No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 09, cujo montante encontram-se demonstrados na NE 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

RB Capital TFO Situs Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 29.299.737/0001-39

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 30 de julho de 2018 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor