

Demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54)

31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII (“Fundo”), 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$96.683 mil, representando 97,14% do total do ativo do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota explicativa nº 5. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante e apresentado na Nota explicativa nº 8, como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente 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 1/2014.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O7

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	Nota	31/12/18	%PL	31/12/17	%PL
Ativo					
Circulante		3.597	3,62	4.557	17,16
Disponibilidades		8	0,01	81	0,30
Conta corrente junto administradora		8	0,01	81	0,30
Títulos e valores mobiliários	4	3.543	3,56	4.474	16,85
Títulos públicos federais		3.131	3,15	4.474	16,85
Fundos de investimento imobiliário		412	0,41	-	-
Impostos a compensar		45	0,05	-	-
Outros valores a receber		1		2	0,01
Despesas antecipadas		1		2	0,01
Não circulante		96.683	97,14	22.070	83,10
Investimento		96.683	97,14	22.070	83,10
Propriedades para investimento	5	96.683	97,14	22.070	83,10
Imóveis acabados		91.539	91,97	19.541	73,58
Ajuste ao valor justo		5.144	5,17	2.529	9,52
Total do ativo		100.280	100,76	26.627	100,26

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	Nota	31/12/18	%PL	31/12/17	%PL
Passivo					
Circulante		746	0,76	69	0,26
Encargos a pagar		711	0,72	35	0,13
Rendimentos a distribuir	8	619	0,63	-	-
Taxa de administração		92	0,09	35	0,13
Provisão para pagamentos a efetuar		35	0,04	34	0,13
Outras despesas administrativas		35	0,04	34	0,13
Total do passivo		746	0,76	69	0,26
Patrimônio líquido	9	99.534	100,00	26.558	100,00
Cotas por classe		95.344	95,79	25.176	94,80
Cotas integralizadas		95.344	95,79	25.176	94,80
Reservas		4.190	4,21	1.382	5,20
Reservas de lucros		4.190	4,21	1.382	5,20
Total do passivo e patrimônio líquido		100.280	100,76	26.627	100,26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		5.678	678
Receita com multa rescisória		49	-
Receitas (despesa) de vendas de propriedades para investimento		-	(600)
Ajuste ao valor justo		2.615	688
Despesa de IPTU		(13)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>8.329</u>	766
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Receita com cota de fundos de investimento imobiliário		63	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		63	-
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		8.392	766
Outros Ativos Financeiros			
		<u>196</u>	216
Receita de juros		37	-
Valorização/(desvalorização) título de Renda Fixa		159	240
IRRF s/ Resgate de Renda Fixa		-	(24)
Outras receitas/Despesas	13	<u>(1.530)</u>	(836)
Despesas com taxa de administração		(832)	(395)
Despesas de serviços técnicos		(464)	(255)
Despesas de serviços de manutenção e conservação		-	(9)
Taxa de fiscalização da CVM		(16)	(35)
Outras receitas e despesas		(218)	(142)
Resultado de detentores de cotas classif. PL		<u>7.058</u>	146
Quantidade de cotas		<u>1.232.360</u>	339.961
Lucro líquido (Prejuízo) por cota		<u>5,73</u>	0,43
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)		<u>10,64%</u>	0,66%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016		15.049	(229)	1.236	16.056
Integralização de cotas no exercício	9	10.356	-	-	10.356
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		-	-	146	146
Saldos em 31 de dezembro de 2017		25.405	(229)	1.382	26.558
Integralização de cotas no exercício	9	70.168	-	-	70.168
Distribuição de rendimentos do exercício	8	-	-	(4.250)	(4.250)
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		-	-	7.058	7.058
Saldos em 31 de dezembro de 2018		95.573	(229)	4.190	99.534

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores em milhares de reais)

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	7.058	146
Ajustes ao lucro do exercício	(2.651)	(88)
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(2.615)	(688)
Perda ou ganho na venda de propriedade de investimento	-	600
Recuperação de IRRF sobre aplicações financeiras	(36)	-
Total	4.407	58
Variações em ativos e passivos	982	(4.260)
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. mobiliários	931	(4.170)
Redução (Aumento) em impostos a compensar	(8)	-
Redução (Aumento) em despesas antecipadas	1	(2)
Aumento (Redução) em valores a pagar à administradora	57	(3)
Aumento (Redução) em prov. Pagtos a Efetuar	1	(85)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.389	(4.202)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(71.998)	(12.502)
Recebimentos por venda de propriedades para investimento	-	4.200
Caixa líquido das atividades de investimento	(71.998)	(8.302)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	70.168	10.356
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(3.632)	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	66.536	10.356
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(73)	(2.148)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	81	2.229
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8	81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo") é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados conforme definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013.

O Fundo tem por objetivo fundamental investir, direta ou indiretamente, em imóveis e empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em diferentes regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observada a política de investimentos. O Fundo poderá aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e/ou Ativos de Liquidez, conforme definições previstas em seu regulamento. Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos nos ativos mencionados anteriormente.

O Fundo é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão dos ativos imobiliários competem à RBR Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor Imobiliário").

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, Gestor Imobiliário, ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora 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. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota explicativa nº 7.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

3. Principais práticas contábeis

a) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

b) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ABNIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais.

c) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificação na categoria de propriedade para investimentos ou destinado a venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

d) Cotas de fundos de investimento - natureza imobiliária

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria "títulos para negociação" e avaliados da seguinte forma:

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) Cotas de fundos de investimento - natureza imobiliária -- continuação

As cotas de fundos de investimento de natureza imobiliária são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Receita com cotas de fundos de investimento imobiliário”.

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

f) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

g) Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i) Lucro por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão representadas por:

Títulos de renda fixa

	31/12/2018			
	Quantidade	Custo	Valor	Vencimento
Títulos públicos				
Letras Financeiras do Tesouro	20	196	198	Até 90 dias
Letras Financeiras do Tesouro	297	2.896	2.933	Acima de 365 dias
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	3.885	408	412	Sem vencimento
Total		3.500	3.543	

	31/12/2017			
	Quantidade	Custo	Valor	Vencimento
Títulos públicos				
Letras Financeiras do Tesouro	482	4.474	4.474	Acima de 365 dias

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valor em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

5. Propriedades para investimento

A movimentação das propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Ativo	Matrícula	Saldo em 31/12/2016	Aquisição/ Vendas	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2017
Edifício Castello Branco (a)	28.600	13.680	(4.800)	220	9.100
Edifício Mykonos (b)	113.531/32/37/47/48	-	12.502	468	12.910
		13.680	7.702	688	22.070

	Matrícula	Saldo em 31/12/2017	Aquisição/ Vendas	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2018
Edifício Castello Branco (a)	28.600	9.100	-	-	9.100
Edifício Mykonos (b)	113.531/32/37/47/48	12.970	-	55	13.025
Imóvel Somos Sistema (c)		-	13.288	(510)	12.778
Edifício Celebration (d)	163.904 / 170.557	-	58.710	3.070	61.780
		22.070	71.998	2.615	96.683

- (a) Imóvel tipo escritório constituído pela sala 2.401 do Edifício C. E. Castello Branco, na Av. República do Chile nº 230, Centro, Rio de Janeiro, e a correspondente fração ideal de 0,027869 do terreno, com direito a 11 vagas de garagem. O Edifício C. E. Castello Branco corresponde a um empreendimento de uso comercial composto por escritórios em bloco construtivo com 3 subsolos e 34 pavimentos - sendo 29 andares em pavimentos de escritórios. O empreendimento possui ainda uma edificação anexa, considerada parte da propriedade comum aos condôminos, denominado de "Teatro Nelson Rodrigues", utilizado como centro cultural. A unidade em estudo corresponde ao 24º andar do edifício. O imóvel possui uma área privativa equivalente à 961,56 m² e se encontra locado para o Instituto Nuclear Brasileiro - INB desde 1º de setembro de 2016 com um prazo de duração de 5 anos.
- (b) Imóvel tipo escritório constituído por 5 unidades (Unidades 11, 12, 42, 131 e 132) no Edifício Mykonos, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.356, Vila Olímpia, São Paulo. O Edifício Mykonos abriga unidades comerciais onde possui 15 pavimentos de escritórios, compostos por duas unidades por andar. Sua implantação foi favorecida pela sua localização com ótima visibilidade. Além dos pavimentos acima mencionados, a construção é composta por 2 subsolos e térreo. O imóvel possui uma área privativa equivalente à 1.426,66 m² (282,52 m² por unidade) e se encontra locado para a Vila Moreno, Nova Piramidal Termoplásticos e Fischer Agroindústria, com prazo de locação até 16/08/2026, 31/07/2021 e 30/07/2022, respectivamente, por um valor de aluguel equivalente a R\$ 60,00 m² por mês.
- (c) Imóvel tipo galpão / escritório constituído por 4 blocos, sendo 2 galpões para uso industrial, 1 prédio de escritório e 1 prédio usado para lanchonete, possui acesso principal a Avenida João Dias, atualmente sua ocupação é integral para Anglo Vestibulares, sendo para uso educacional os blocos 3 e 4, adaptados como prédio comercial. Os demais blocos encontram-se vazios e sem uso efetivo. Além dos blocos acima mencionados, a construção é composta 205 vagas de garagem (estimado) e entradas pela Rua Sabarabuçu s/n, Rua Gibraltar, 358 e Rua Abrantes s/n. o Fundo possui 50% do empreendimento. O imóvel possui uma área de terreno de 14.675,00 m², área construída 10.652,94 m², com prazo de locação até 29/02/2028, por um valor de aluguel equivalente a R\$ 20,99 m² por mês.
- (d) Imóvel tipo Prédio Comercial constituído por torre única com um total de 16 pavimentos sendo compostos por 2 subsolos, Térreo, 1 mezanino (1º Pavimento), 13 pavimentos (2º ao 12º pavimentos tipos e 13º e 14º diferenciados) e cobertura denominado Edifício Celebration, na Rua Casa do Ator nº 1.155, Vila Olímpia, São Paulo. O imóvel possui 125 vagas de garagem, uma área privativa equivalente à 5.030,00 m², Área Construída 9.011,89 m² e se encontra locado para a Isa CTEEP, com prazo de locação até 01/02/2021, por um valor de aluguel equivalente a R\$ 79,51 m² por mês.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

6. Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, será devida uma taxa de administração pelo Fundo equivalente a 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal da taxa de Administração será de R\$15.

Os valores fixos estabelecidos acima, será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M-FGV), contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Observada a regulamentação em vigor, parcelas da Taxa de Administração poderão ser pagas pelo Fundo diretamente ao Administrador, ao Gestor Imobiliário ou a outros prestadores de serviço contratados pelo Fundo, conforme o caso.

O Fundo pagará ao Gestor Imobiliário, pela prestação dos serviços ao Fundo, nos termos do artigo 47, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472, 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Será devida pelo Fundo ao Gestor Imobiliário uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre o valor que exceder o Benchmark ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será devida quando da realização de uma oferta pública primária e/ou secundária das cotas do Fundo de acordo com os termos e condições da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") ou em Janeiro de 2020, dos dois o que ocorrer primeiro, em valor que supere o Benchmark. O Fundo buscará atingir rentabilidade igual à variação do IGPM, acrescido de sobretaxa de 8% (oito por cento) ao ano, calculado desde a integralização das Cotas ("Benchmark"), sendo certo que o Benchmark não significa promessa ou garantia de rentabilidade pelo Administrador ou pelo Gestor Imobiliário, estando o investimento nas Cotas do Fundo sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os Fatores de Risco descritos no Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi provisionada a importância de R\$ 832 a título de taxa de administração (R\$395 em 2017).

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo

a) Tipos de riscos

Fatores de Risco: Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador e do Gestor Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos gerais

- I) Fatores macroeconômicos relevantes: variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador ou gestor imobiliário, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.
- II) Não Existência De Garantia De Eliminação De Riscos: a realização de investimentos no fundo expõe o investidor aos riscos a que o fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para os cotistas. Em condições adversas de

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

- III) mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.
- IV) Risco de crédito: os bens integrantes do patrimônio do fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira do fundo, ou pelas contrapartes das operações do fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.
- V) Risco jurídico: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.
- VI) Riscos de mercado: existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a taxa referencial - tr, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do fundo, o patrimônio líquido do fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida neste regulamento, há um risco adicional de liquidez de tais ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos gerais--Continuação

- VII) O governo federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no fundo - o governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.
- VIII) Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das cotas.
- IX) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos gerais--Continuação

- X) Risco da morosidade da justiça brasileira. O fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor de negociação das cotas.

Riscos do setor imobiliário

- XI) Risco de concorrentes: o setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do fundo.
- XII) Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH: o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da lei n.º 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 igualmente são isentos do imposto de renda.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos do setor imobiliário--Continuação

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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

- XIII) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: os CRI poderão 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 deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória n.º 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”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissora dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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 poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos do setor imobiliário--Continuação

- XIV) Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem a carteira de investimentos do fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das cotas do fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do fundo.
- XV) Risco de sinistro. Os imóveis poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do fundo. Ainda, o fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade do fundo e o preço de negociação das cotas.
- XVI) Risco da administração dos imóveis por terceiros. Considerando que o objetivo preponderante do fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do administrador ou do gestor imobiliário, tal fato pode representar um fator de limitação ao fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos do setor imobiliário--Continuação

- XVII) Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel. Apesar dos termos e condições dos contratos de locação eventualmente celebrados pelo fundo serem objeto de livre acordo entre o fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, 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. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do fundo.
- XVIII) Reclamação de terceiros. Na qualidade de proprietário dos imóveis integrantes da carteira do fundo, o administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses. Caso seja realizada a venda de todos os ativos do fundo e ainda não haja recursos suficientes, é possível que os cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.
- XIX) Risco trabalhista. A administração dos imóveis será terceirizada. Caso a administradora dos imóveis opte por contratar trabalhadores diretamente, o fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderá ter que arcar, na proporção de sua participação nos imóveis, com eventuais passivos trabalhistas, o que poderá culminar em prejuízos ao fundo e conseqüentemente aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos do setor imobiliário--Continuação

- XX) Risco sistêmico. O preço dos imóveis é afetado 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, eventualmente, causar perdas ao fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis do fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos imóveis do fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo fundo, pelo administrador, pelo gestor imobiliário 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.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário

- XXI) Risco de liquidez e restrições ao resgate de cotas: o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo, ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada pela assembleia geral de cotistas nos termos do seu regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas. Os cotistas poderão 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 demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo. Além disso, este regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos integrantes da carteira do fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do fundo.
- XXII) Risco de concentração e pulverização: poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar a 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: (a) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário e/ou dos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- XXIII) Risco de concentração geográfica: o fundo investirá preponderantemente em ativos imobiliários localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Flutuações negativas nos valores dos ativos imobiliários localizados nestas duas regiões poderão afetar adversamente o rendimento do fundo.
- XXIV) Risco de contingências ambientais: por se tratar de investimento em ativos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais ativos imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o fundo, circunstâncias essas que podem afetar a adversamente os rendimentos do fundo. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis, afetando negativamente a rentabilidade e o valor das cotas.
- XXV) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: os resultados do fundo decorrentes da exploração dos ativos imobiliários estão sujeitos os riscos de prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a ativos imobiliários, que poderão gerar perdas ao fundo e aos cotistas.
- XXVI) Riscos de despesas extraordinárias: o fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, custos para reforma ou recuperação de lojas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

XXVII) Risco de potencial conflito de interesse: o fundo está sujeito a situações caracterizadas como de conflito de interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da instrução CVM nº 472, não impede contratações, que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do fundo.

XXVIII) Risco tributário: a lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL, contribuição ao programa de integração social - PIS e contribuição ao financiamento da seguridade social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

Ainda de acordo com a lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso ii, da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção 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, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

XXIX) Liquidez reduzida das cotas: o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

XXX) Risco do investimento nos ativos de liquidez: o fundo poderá investir nos ativos de liquidez e tais ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do fundo.

XXXI) Riscos atrelados aos fundos investidos: o gestor imobiliário e o administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o administrador e/ou gestor imobiliário não responderão pelas eventuais consequências.

XXXII) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado. As cotas dos fundos investidos e os demais valores mobiliários 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 da cota do fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os imóveis e os direitos reais sobre os imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos imóveis e direitos reais sobre os imóveis. Como consequência, o valor de mercado da cota do fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

XXXIII) Riscos de concentração da carteira: caso o fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na instrução CVM n.º 409, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

XXXIV) Riscos do prazo: os ativos objeto de investimento pelo fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, 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. Neste mesmo sentido, os ativos que poderão ser objeto de investimento pelo fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos, visando ao 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.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do fundo, as cotas do fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

XXXV) Risco de desenquadramento passivo involuntário: sem prejuízo do quanto estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do fundo.

XXXVI) Risco de o fundo não entrar em funcionamento: exclusivamente no âmbito da primeira emissão de cotas do fundo, existe a possibilidade de o fundo vir a não obter o registro de funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo de cotas equivalente ao patrimônio inicial previsto anexo i abaixo.

Assim, caso o patrimônio inicial não seja atingido, o administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros decorrentes das respectivas integralizações e os eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em ativos realizadas no exercício, deduzidos os tributos incidentes, e as demais despesas e encargos do fundo, e o fundo será liquidado.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

XXXVII) Cobrança dos ativos, 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 fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas 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 de cotistas. O fundo somente poderá 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 poderão ser chamados 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 será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o fundo venha a ser eventualmente condenado. O administrador, o gestor imobiliário, 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. Conseqüentemente, o fundo poderá 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.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

XXXVIII) Risco de diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade: os cotistas poderão ter suas respectivas participações no fundo diluídas, em decorrência de inadimplência na integralização das cotas, quando das chamadas de capital, ou no caso de captação de recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas, caso optem por não exercer o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas. Adicionalmente a rentabilidade do fundo pode ser afetada durante o exercício em que os recursos decorrentes da emissão de cotas ou de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do fundo.

XXXIX) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas: determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

XL) Riscos de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: durante a vigência do fundo, existe o risco de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- XL I) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: os ativos poderão 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, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor imobiliário de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor imobiliário poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas do fundo, não sendo devida pelo fundo, pelo administrador, pelo gestor imobiliário ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- XL II) Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento: o fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos elegíveis para aquisição pelo fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar na amortização de principal antecipada das cotas, a critério do gestor imobiliário.
- XL III) Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição: nos termos deste regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o gestor imobiliário possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o gestor imobiliário deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- XLIV) Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do fundo: considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas
- XLV) Risco decorrente da aquisição de ativos nos termos da resolução nº 2.921: o fundo poderá adquirir ativos e/ou ativos de liquidez vinculados na forma da resolução nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002 ("resolução nº 2.921"). O recebimento pelo fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o fundo e, conseqüentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do fundo, do administrador, do custodiante ou do gestor imobiliário e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.
- XLVI) Risco de vacância e dificuldade de alienação dos ativos. O fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou compradores para os ativos imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento, e venda dos ativos imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos ativos imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- XLVII) Risco de compartilhamento do controle. A titularidade dos imóveis poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem o imóvel. Mencionados terceiros, coproprietários do imóvel, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do fundo. Além disso, tendo em vista que o controle dos imóveis poderá ser compartilhado com os coproprietários dos imóveis, qualquer despesa, inclusive com relação à custas judiciais, com advogados ou débitos dos imóveis que possa existir será compartilhada entre os coproprietários do imóvel, na fração que detém cada um, respectivamente, porém se esses valores forem elevados, estes gastos poderão culminar em prejuízos aos cotistas.
- XLVIII) Risco de chamadas adicionais de capital e de venda de ativos imobiliários. Se por qualquer motivo o fundo não tenha caixa excedente disponível para o pagamento de suas obrigações e/ou despesas ou em qualquer hipótese de patrimônio líquido negativo, poderá haver necessidade de venda de ativos imobiliários ou de novos aportes de capital, caso a venda de ativos não seja suficiente, seja em decorrência de deliberação em assembleia geral de cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, a rentabilidade do investidor poderá ser impactada.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- XLIX) Risco de governança. Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o administrador e/ou gestor imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor imobiliário; e (c) empresas ligadas ao administrador e/ou gestor imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos cotistas do fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "c", caso estas decidam adquirir cotas do fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, 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.
- L) Risco operacional: os ativos objeto de investimento pelo fundo serão administrados pelo administrador e geridos pelo gestor imobiliário, portanto os resultados do fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.
- LI) Riscos relativos à aquisição de imóveis. No exercício compreendido entre a 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 dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- LII) Riscos relacionados à compra a prazo dos imóveis. No exercício 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. Nessa hipótese, o fundo pode vir a não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Nesta hipótese o administrador e o gestor imobiliário poderão chamar uma assembleia geral de cotistas para deliberar sobre a eventual emissão de novas cotas ou poderão optar pela alienação de ativos imobiliários, entre outros. Referidas medidas podem impactar adversamente a rentabilidade do fundo, bem como gerar redução significativa do valor das cotas do fundo.
- LIII) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em ativos imobiliários. Considerando que o fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o gestor imobiliário decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.
- LIV) Propriedade das cotas. Apesar de a carteira do fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas subscritas.
- LV) Inexistência de ativo específico. O fundo não possui um imóvel ou ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O gestor imobiliário poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- LVI) Cobrança dos ativos, 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 fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas 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 de cotistas. O fundo somente poderá 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 poderão 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 será 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 imobiliário, 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. Conseqüentemente, conforme descrito no fator de risco denominado "riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento" do item "i", acima, o fundo poderá 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.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- LVII) Riscos de não realização do investimento. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo fundo, considerando os custos do fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.
- LVIII) Outros riscos exógenos ao controle do administrador e do gestor imobiliário. O fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e gestor imobiliário, tais como moratórias, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do fundo e alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do fundo e o valor de suas cotas.
- LIX) Risco relativo à ausência de novos investimentos. Os cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o fundo, hipótese em que os recursos do fundo permanecerão aplicados em ativos de liquidez, nos termos previstos no regulamento.
- LX) Risco relativo à não substituição do administrador, gestor imobiliário ou custodiante. Durante a vigência do fundo, o administrador, gestor imobiliário ou custodiante, poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

- LXI) Certas atividades do fundo e/ou dos futuros locatários dos ativos imobiliários estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do fundo. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados ativos imobiliários pelo fundo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do fundo e a sua rentabilidade. Além disso, as operações do fundo e/ou dos futuros locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, que podem acarretar atrasos e fazer com que o fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários nos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas e criminais ao fundo ou aos veículos a serem eventualmente utilizados pelo fundo para este fim, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do fundo e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do fundo e resultados estimados.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

7. Riscos associados ao Fundo--Continuação

a) Tipos de riscos--Continuação

Riscos específicos dos fundos de investimento imobiliário--Continuação

Demais riscos

LXII) Demais riscos. O Fundo está sujeito a outros fatores de risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do fundo. Não obstante, o fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos de liquidez, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Gerenciamento de riscos

O Gestor Imobiliário e a Administradora sempre prezam por melhores práticas de utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os status das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas de governança. Além disso, o Gestor Imobiliário sempre conta com empresas de consultoria especializada para analisar previamente pendências documentais, análise de qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado exercício é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo 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 terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo provisionou a remuneração a seus cotistas no montante de R\$ 4.250.

	2018	2017
Resultado contábil	7.058	146
Atualização do valor justo das propriedades para investimento	(2.615)	(688)
Recuperação de IRRF sobre aplicações financeiras	(36)	-
Resultado com venda de propriedades para investimento	-	600
Ganho não realizado com títulos de renda fixa	(41)	(115)
Outros Valores não transitados em caixa	94	68
Resultado caixa - art. 10, Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	4.460	11
Valor a distribuir	618	-
Valor distribuído	3.632	-

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo integralizou 892.400 cotas (136.323 em 2017) no montante total de R\$ 70.168 (R\$ 10.356 em 2017).

Patrimônio líquido do Fundo

O Patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 99.534 (R\$26.558 em 2017), correspondendo a 1.232.360 cotas (339.960 em 2017) com o valor unitário de R\$ 80,76 (R\$ 78,12 em 2017) cada.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

10. Condições para emissão, amortização e resgate de cotas

Primeira Emissão: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XII do Regulamento.

Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante decisão da Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, de acordo com o procedimento que venha a ser estabelecido na Assembleia Geral de Cotistas e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista no Regulamento.

Não houve amortizações em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Resgate: Não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de eventual liquidação do Fundo, deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

11. Negociação das cotas

Está previsto no regulamento do Fundo o registro das cotas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Os cotistas poderão aprovar a negociação das cotas em outros mercados de bolsa ou balcão organizado, mediante a deliberação e aprovação de cotistas representando a maioria das cotas presentes em Assembleia Geral de Cotistas. Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, as cotas do Fundo ainda não tinham sido registradas junto à B3 ou qualquer outro mercado de bolsa.

12. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base no valor da cota ao final dos exercícios foi a seguinte:

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade %</u>
Em 31 de dezembro de 2018	80,77	3,39
Em 31 de dezembro de 2017	78,12	-0,93

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

13. Encargos debitados ao Fundo

As demais despesas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 estão assim representadas:

Despesas	2018		2017	
Despesas com taxa de administração	(832)	(1,25%)	(395)	(1,78%)
Despesas de serviços técnicos	(464)	(0,70%)	(255)	(1,15%)
Despesas de serviços de manutenção e conservação	-	-	(9)	(0,04%)
Taxa de fiscalização da CVM	(16)	(0,03%)	(35)	(0,16%)
Outras despesas	(254)	(0,38%)	(166)	(0,75%)
Total	(1.566)	(2,36%)	(860)	(3,87%)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 66.328 e (R\$ 22.227 em 2017).

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pelo Planner Corretora de Valores S.A.

15. Serviços de gestão

A gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo será exercida pela RBR Gestão de Recursos LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cardoso de Melo, 1.340, 6º Andar, CEP 04548-004 ("Gestor Imobiliário").

16. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, exceto os valores pagos a administradora pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota explicativa nº 6, o Fundo detinha saldos com disponibilidades junto a administradora no montante de R\$ 8 (R\$ 81 em 2017).

17. Demandas judiciais

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

18. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

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

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

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

20. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

21. Alterações estatutárias

Em 1º de março de 2018 foi celebrado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, onde o Fundo adquiriu junto à Somos Sistema de Ensino S.A., 50% do imóvel comercial situado na Avenida João Dias no 1.645, Santo Amaro, São Paulo - SP, uma área privativa equivalente à 14.675,00 m² (10.295,00 m² de área construída), pelo montante de R\$ 25.500. Através de laudo de avaliação preparado por terceiros datado de janeiro de 2018, o imóvel foi avaliado a valor justo no montante de R\$ 26.512, utilizando o método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 2 de março de 2018 foi deliberada e aprovada por unanimidade, sem qualquer ressalva, a terceira emissão de cotas do Fundo no montante mínimo de R\$ 2.000 e no máximo de R\$ 200.000, sendo utilizado o valor da cota do dia anterior, como valor unitário, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009. A evolução de aplicações de 1º de janeiro de 2018 até a presente data se apresentou conforme quadro abaixo:

Mês (2018)	Valor integralizado	Cotas integralizadas
Março	9.060	115.118
Abril	15.094	191.998
Mai	9.349	118.915
Junho	9.039	114.970
Julho	9.166	116.592
Agosto	8.244	104.847
Setembro	9.166	116.592
Outubro	1.050	13.368
	70.168	892.400

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes entre o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2018 e a data da publicação das demonstrações.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valore em milhares de Reais, exceto quando informado de outra forma)

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC-1SP110330/O-6