

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 08.696.175/0001-97

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 12 de julho de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 12 de julho (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 12 de julho de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019, 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 RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 12 de julho de 2019 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para renda e ganho de capital mediante exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

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

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

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade 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:

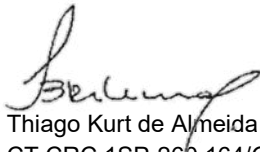
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 pelo administrador;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 27 de março de 2020



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

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

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

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL
Circulante			
Disponibilidades		24	0,03%
Cotas de fundo de renda fixa		10.826	12,56%
Aluguéis a receber	8	832	0,97%
Outros valores a receber		646	0,75%
		12.328	14,30%
Não circulante			
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	7	174.430	202,38%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7	7.617	8,84%
		182.047	211,21%
Total do ativo		194.375	225,52%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	561	0,65%
Taxa de administração e gestão	9	20	0,02%
Auditória e custódia		50	0,07%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	56.925	66,06%
		57.556	66,78%
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por aquisição de imóveis	7	50.628	58,74%
		50.628	58,74%
Total do passivo		108.184	125,52%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		80.743	93,68%
Cotas de investimento a integralizar		(701)	-0,81%
Gastos com colocação de cotas	12.3	(2.297)	-2,67%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(2.462)	-2,86%
Reserva de lucros		10.908	12,66%
Total do patrimônio líquido	11	86.191	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		194.375	225,52%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.894.369/0001-19****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado do período de 12 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019**

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

	Nota	31/12/2019
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	8	3.124
		3.124
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	7.617
		7.617
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de condomínio	13	(254)
		(254)
Resultado líquido de propriedades para investimento		10.487
Resultado líquido de atividades imobiliárias		10.487
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		823
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(185)
		638
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria		(4)
Despesas de auditoria e custódia		(50)
Despesas de emolumentos e cartórios		(18)
Taxa de administração e gestão	7 e 16	(117)
Taxa de fiscalização da CVM		(5)
Outras receitas (despesas) operacionais		(23)
		(217)
Lucro líquido do período		10.908
Quantidade de cotas em circulação		779.000
Lucro por cota - R\$		14,00
Valor patrimonial da cota - R\$		110,64

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 12 de julho (data de início das atividades) a 31 dezembro de 2019

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Cotas a integralizar	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Em 12 de julho de 2019							
Cotas de investimentos integralizadas		80.042	-	-	-	-	80.042
Cotas a integralizar		701	-	(701)	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	-	-	10.908	10.908
Gastos com colocação de cotas		-	(2.297)	-	-	-	(2.297)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	-	(2.462)	-	(2.462)
Em 31 de dezembro de 2019		80.743	(2.297)	(701)	(2.462)	10.908	86.191

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.894.369/0001-19****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 12 de julho a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	2.292
Rendimentos de renda fixa	823
Pagamento de despesas de consultoria	(4)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(96)
Pagamento de despesas de condomínio	(254)
Pagamento de despesas legais	(31)
Pagamento de taxa Bovespa	(4)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(5)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	13
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(185)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(666)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>1.883</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis para renda	(66.587)
Custos incrementais	(290)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(66.877)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	80.042
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(2.297)
Rendimentos pagos	(1.901)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>75.844</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.850
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>10.850</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras de 12 de julho de 2019 (data de início das atividades do fundo) à 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RBCO11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2019 com o valor de R\$ 109,30 (cento e nove reais e

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

trinta centavos).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de março de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação:

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo,

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores,

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.43.7, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.
- iii) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Antes de decidir por adquirir cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e no informe anual do Fundo e avaliar os fatores de risco. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de instabilidade política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos de flutuações de preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os ativos imobiliários 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 ativos imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos referentes à primeira emissão

Riscos de não distribuição do montante total da primeira emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na primeira emissão, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o montante mínimo da primeira emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos ativos imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da primeira emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de bloqueio à negociação de cotas: As cotas objeto da primeira emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da primeira emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da primeira emissão seja encerrada.

Riscos referentes ao Fundo

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas em hipótese alguma. Os cotistas 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 inexistentes demanda e negociabilidade. 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 financeiros e dos ativos imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos ativos imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos ativos imobiliários. O processo de aquisição dos ativos imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo gestor, o procedimento de diligência realizado pelo administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ativos imobiliários, ou então não poderá adquirir ativos imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os ativos imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco da carteira e da sua concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um ativo imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos imobiliários em até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

Fundo. 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, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas. Adicionalmente, pela política de investimento, os ativos imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de escritórios comerciais. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, contribuição social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deverá ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista: Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

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

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo: O regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os cotistas com o recebimento de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

(iii) os cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

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

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

Risco do investimento nos ativos financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

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

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

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

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

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

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis ou ativos imobiliários: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Cobrança dos ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente 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, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, 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.

Risco relativo à não substituição do administrador, do gestor ou do custodiante: Durante a vigência do Fundo, o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição 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.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

Riscos relacionados a passivos contingentes ou não Identificados: Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis do setor de escritórios comerciais. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de crédito dos ativos imobiliários: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O administrador e o gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não 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 e 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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

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

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

Risco de desvalorização: Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por conseqüência, sobre as cotas. Adicionalmente, o preço dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de alterações na lei do inquilinato: As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos ambientais: Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas polícia civil, polícia federal e exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

negociação das cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

Demais riscos: 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

5. Aplicações financeiras

5.1 De caráter não imobiliário

	<u>Administrador</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI Itaú Top RF Referenciado DI (a)	Itaú-Unibanco	10.826	12,58%
		10.826	12,58%

O FICFI Itaú Top Referenciado DI é administrado pelo Banco Itaú-Unibanco S.A., e tem por objetivo aplicar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seus recursos em cotas de fundos de investimento da classe renda fixa, cujos ativos financeiros

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

componentes de suas respectivas carteiras, de forma consolidada, sejam compatíveis com a classificação renda fixa referenciado ao certificado de depósito interbancário ou taxa Selic”.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2019 os valores que compõem a rubrica contas a receber R\$ 832 compreendem aluguéis e estacionamento, vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem a rubrica contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Edifício Rachid Saliba				
Andares	Conjuntos	Data de vencimento	Término do contrato	Valor do aluguel (R\$ mil)
1	12	1	30/11/2020	7
1	12	1	30/11/2020	6
1	13	15	31/07/2020	10
1	14	10	28/02/2020	10
2	21 / 22 / 23 / 24	5	31/07/2020	48
4	41 / 42 / 43 / 44	1	30/09/2022	43
5	51 / 52 / 53 / 54	5	31/03/2018	158
6	61 / 62 / 63 / 64	16	14/09/2022	48
7	71 / 72	20	19/10/2021	26
7	73 / 74	1	31/08/2022	20
8	81	5	30/06/2021	13
8	83 / 84	9	31/01/2021	22
9	91 / 92 / 93 / 94	5	31/08/2018	54
10	101 / 104	14	14/06/2024	23
10	102 / 103	10	09/07/2021	21
11	111 / 112 / 113	5	30/07/2021	38
11	114	5	30/07/2021	11
12	123 / 124	10	28/02/2024	20
15	151 / 152 / 153 / 154	5	05/07/2021	46
SS				10
				634

Edifício Conjunto Alamedas				
Andares	Conjuntos	Data de vencimento	Término do contrato	Valor do aluguel (R\$ mil)
1	11, 21, 31, 41, 51, 61, 71 e 81	1	19/12/2022	198
				198

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

6.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2019, não há provisão constituída, dado que não há inadimplência.

7. Propriedades para investimento

I) Condomínio Edifício Alamedas

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

O valor de aquisição foi de R\$ 36.593, que a quantia de R\$ 25,489 foi efetivamente paga pelo Fundo, para quitação integral da dívida garantida pela Hipoteca e para consequente liberação da Hipoteca, restando o saldo a pagar de R\$ 11.104 fixa e irremovível, a ser paga pelo Fundo ao vendedor no dia 13 de março de 2020, ocasião em que será lavrada a escritura definitiva (“saldo remanescente”).

Segue abaixo as principais características do imóvel

- Estado: Acabado
- Área de Terreno: 444,17 m²
- Área Construída: 3.208,26 m²
- Área Privativa: 2.343,62 m²
- Vagas Garagem: 20
- Idade do Imóvel; 4 anos

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

Em 4 de outubro de 2019, através do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças adquiriu a totalidade do Edifício Rachid Saliba, localizado na rua Bela Cintra, 986, Jardins, São Paulo -SP, pelo preço livremente pactuado entre as partes, fixo e irremovível de R\$ 136.449, tendo sido pago no ato da

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

aquisição o valor de R\$ 40.000 a título de sinal e os valores abaixo relacionados a serem pagos conforme abaixo:

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

Segue abaixo as principais características do imóvel:

- Estado: Acabado
- Área de Terreno: 2.247,50 m²
- Área Construída: 19.712,61 m²
- Área Privativa: 11.485,80 m²
- Idade do Imóvel: 40 anos

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, estão descritas a seguir:

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil com data base de novembro de 2019 e formalmente aprovados pela Administradora em fevereiro de 2020.

O método utilizado para estas avaliações para obtenção do valor justo foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de empreendimentos que geram renda através de locação.

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

Empreendimentos	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Conjunto Alamedas	10 anos	7,5 %	7,0%
Edifício Rachid Saliba	10 anos	8,0 %	7,5%

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1.931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1.997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2019 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 3.124. As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de alugueis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

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

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

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

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

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

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

Não será cobrada taxa de performance e taxa de saída.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

10. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	<u>2.019</u>
Lucro líquido do período	10.908
Aluguéis a receber	(832)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(7.617)
Outros	<u>70</u>
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	<u>2.529</u>
Rendimentos retidos no período	<u>(67)</u>
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(67)
Rendimentos apropriados	<u><u>2.462</u></u>
Rendimentos a distribuir	(561)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	<u>-</u>
Rendimentos líquidos pagos no período	<u><u>1.901</u></u>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,35%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(67)

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

11. Patrimônio Líquido

Emissões de cotas

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

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

Em 25 de novembro de 2019 requerido perante a CVM o registro da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de novas cotas e, em conjunto com as cotas anteriormente emitidas pelo Fundo, ao preço de R\$ 0,001 (cem reais) por nova cota, observado que tal valor não inclui a taxa de distribuição primária todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão do RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude da opção de lote adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial.

11.2 Cotas integralizadas

Em 12 de julho de 2019, foi integralizado 77.900,000 cotas com valor de R\$ 1.000,00 cada, totalizando R\$ 77.900.

Em 16 de agosto de 2019, foi integralizado 701.100,000 cotas com valor de R\$ 100,3876 cada, totalizando R\$ 70.382.

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 está composto por 779.000,000 cotas com valor de R\$ 110,6434 cada, totalizando R\$ 86.191.

11.3 Reserva de contingência

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

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o administrador, mediante notificação recebida do gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do regulamento, assembleia geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos imobiliários. O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

11.4 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 2.297, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12. Rentabilidade

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	
	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	50	0,06%
Despesas de emolumentos e cartórios	18	0,02%
Taxa de administração e gestão	117	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	5	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	23	0,03%
	213	0,27%

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 78.430

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

17. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVMS.A.	Administradora	110
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	7
Valores a pagar			
	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVMS.A.	Administradora	20
Taxa de gestão	RB Capital Asset Management Ltda.	Gestora	-

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 31.894.369/0001-19

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

CVM 516/11.

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

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

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 8 Propriedades para investimento.

19. Alterações estatutárias

Em 5 de julho de 2019 foi efetuada a 2ª alteração do regulamento do Fundo que alterou as cláusulas 26º, 30º, inciso IX e 37º parágrafos segundo e terceiro do regulamento do Fundo.

Em 13 de junho de 2019 foi efetuada a 1ª alteração do regulamento do Fundo dos seguintes itens: (i) aprovação da contratação da Rb Capital Asset Management Ltda., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09, para atuar como gestor do Fundo; (ii) alteração da denominação do Fundo que passou a ser Rb Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário; (iii) aprovar a ampla reforma do regulamento do Fundo, incluindo, mas sem limitação, a política de investimentos, a atribuições do gestor, a taxa de administração, o público alvo do Fundo e as regras aplicáveis para as assembleias gerais dos cotistas; e (iv) aprovação da realização da primeira emissão do Fundo, na quantidade de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, no valor de até R\$ 150.000. (cento e cinquenta milhões de reais), a ser distribuída nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009,

20. Divulgação de informações

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

22. Eventos subsequentes

Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável