

RB Commercial  
Properties 30  
Empreendimentos  
Imobiliários S.A.

**Demonstrações contábeis para  
os exercícios findos em 31 de  
dezembro de 2020 e 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações contábeis</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

## Aos Administradores e Acionistas da RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

### Outros assuntos

#### **Valores correspondentes ao exercício anterior não auditados**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para o propósito de comparabilidade não tiveram as suas demonstrações contábeis auditadas.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

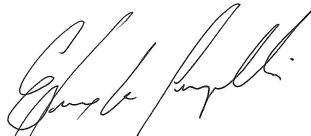
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

São Paulo, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

**RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

Ativos	Nota explicativa	31.12.2020	Não auditado 31.12.2019	Passivos e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	31.12.2020	Não auditado 31.12.2019
<b>Ativo circulante</b>				<b>Passivo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	35.511	1	Fornecedores		4	13
Imóveis a comercializar	6	30.104	30.104	Impostos, taxas e contribuições	9	35	1.367
Outros		35	70	Partes relacionadas	14.3	38.691	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>65.650</b>	<b>30.175</b>	Adiantamento de clientes	11	642	642
				Outros		686	1.600
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>40.058</b>	<b>3.622</b>
<b>Ativo não circulante</b>				<b>Passivo não circulante</b>			
Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)	8	100.000	100.000	Debênture	12	61.000	-
Impostos a recuperar	7	273	10.477	Contas a pagar por aquisição de imóvel	10	2.171	2.109
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>100.273</b>	<b>110.477</b>	Adiantamento de clientes	11	3.369	4.011
				<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>66.540</b>	<b>6.120</b>
				<b>Patrimônio Líquido</b>			
				Capital social	14.1	74.343	140.641
				Lucros e prejuízos acumulados		(15.018)	(9.731)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>59.325</b>	<b>130.910</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>165.923</b>	<b>140.652</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>165.923</b>	<b>140.652</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	31.12.2020	Não auditado 31.12.2019
Receita líquida	15	619	619
<b>Lucro/(prejuízo) bruto</b>		<b>619</b>	<b>619</b>
Despesas gerais e administrativas	16	(4.041)	(1.945)
Despesas tributárias	16	(889)	(2.000)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(997)	(4)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(5.308)</b>	<b>(3.330)</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	17	142	361
Despesas financeiras	17	(65)	(102)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e contribuição Social</b>		<b>(5.231)</b>	<b>(3.071)</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	18	(55)	(142)
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(5.286)</b>	<b>(3.213)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Demonstrações do resultado abrangente**

**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

*(Em milhares de Reais - R\$)*

	<u>31.12.2020</u>	<u>Não auditado 31.12.2019</u>
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(5.286)</b>	<b>(3.213)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>(5.286)</u></b>	<b><u>(3.213)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital Social	AFAC	Retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2019 (Não auditado)</b>		<b>36.271</b>	-	<b>(6.518)</b>	-	<b>29.753</b>
Aumento de capital	14.2	-	104.370	-	-	104.370
Integralização de Capital	14.2	104.370	(104.370)	-	-	-
Lucro/(Prejuízo) do exercício		-	-	-	(3.213)	(3.213)
Absorção prejuízo do exercício		-	-	(3.213)	3.213	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2019 (Não auditado)</b>		<b>140.641</b>	-	<b>(9.731)</b>	-	<b>130.910</b>
<b>Saldos em 01 de Janeiro de 2020 (Não auditado)</b>		<b>140.641</b>	-	<b>(9.731)</b>	-	<b>130.910</b>
Redução de Capital	14.3	(69.000)	-	-	-	(69.000)
Aumento de Capital	14.2	-	2.701	-	-	2.701
Integralização de Capital	14.2	2.701	(2.701)	-	-	-
Lucro/(Prejuízo) do exercício		-	-	-	(5.286)	(5.286)
Absorção prejuízo do exercício		-	-	(5.286)	5.286	-
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2020</b>		<b>74.342</b>	-	<b>(15.017)</b>	-	<b>59.325</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>31.12.2020</u>	<u>Não auditado 31.12.2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(5.286)	(3.213)
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades de operacionais:		
Tributos diferidos	(23)	(23)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	55	142
Apropriação de encargos financeiros sobre contas a pagar	(62)	(97)
Atualização impostos a recuperar (SELIC)	(126)	(361)
Baixa imposto não recuperável	1.152	-
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais</b>		
Impostos a recuperar	9.178	43
Imoveis a comercializar	-	(2.000)
Outros	35	(33)
<b>(Redução) aumento nos passivos operacionais</b>		
Impostos, taxas e contribuições	(1.364)	10
Fornecedores	(9)	(1)
Contas a pagar	(914)	1.600
Contas a pagar por aquisição de imóvel	124	194
Adiantamento de clientes	(642)	(641)
<b>Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>2.118</u>	<u>(4.380)</u>
Juros pagos	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>2.118</u>	<u>(4.380)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento de capital	2.701	104.370
Redução de capital	(30.309)	-
Emissão de debêntures	61.000	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>33.392</u>	<u>104.370</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	-	(100.000)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<u>-</u>	<u>(100.000)</u>
<b>(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>35.510</u>	<u>(10)</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	11
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>35.511</u>	<u>1</u>
<b>(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>35.510</u>	<u>(10)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Notas explicativas às demonstrações contábeis

## 1 Informações gerais

RB Comercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) foi constituída em 30 de novembro de 2010. Possui sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar.

A Companhia tem por objeto social:

- Aquisição para exploração comercial de imóveis por meio da aquisição de parcelas e/ou da totalidade dos bens imóveis, para posterior alienação, locação, cessão de direitos, “*built-to-suit*”, “*sale and leaseback*” ou arrendamento imobiliário inclusive bens e direitos a eles relacionados;
- Administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários (incorporação e loteamento);
- Participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista, etc. em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e empreendimentos imobiliários de maneira geral (“*holding*”);
- Administração de bens próprios ou de terceiros.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresentou prejuízo no montante de R\$ 5.286 (R\$ 3.213 em 31 de dezembro de 2019). As demonstrações contábeis foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional, pois a Administração concluiu, com base em seu julgamento, que a situação patrimonial atual de prejuízo, faz parte do momento atual da Companhia, até que suas operações sejam normalizadas com a apropriação das receitas com a cessão de uso de superfície. Desta forma, o acionista controlador proverá recursos financeiros para que a Companhia possa cumprir com suas obrigações, apenas se for necessário.

A empresa RB Capital Commercial Properties II Participações Imobiliários S.A. controla a Companhia.

## 2 Resumo das principais práticas contábeis

### a. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas e sua emissão foi autorizada pela Diretoria em 31 de março de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data que tiveram efeito sobre as demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes utilizadas pela administração na gestão da Companhia estão evidenciadas nestas demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Reais (R\$) que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**b. Uso de estimativas e julgamento**

Na preparação das demonstrações contábeis a Administração utilizou julgamento, estimativa e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

**c. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

### **3 Principais políticas contábeis**

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações contábeis.

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento e Certificado de Depósito Bancário (CDB).

As aplicações financeiras são registradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços não superando o valor de mercado.

**b. Reconhecimento de receita**

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

**(i) Receita de vendas**

A receita é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- Os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens forem transferidos para o comprador;
- For provável que benefícios econômicos financeiros fluirão para a Companhia;
- Os custos associados e a possível devolução puderem ser estimados de maneira confiável;
- Não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos;
- O valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável.

Mais especificamente a receita é reconhecida quando a titularidade legal é transferida.

**c. Receitas e despesas financeiras**

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

A Companhia classifica juros recebidos e dividendos recebidos como fluxos de caixa das atividades de investimento.

**d. Imposto de renda e contribuição social**

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

Conforme facultado pela legislação tributária a Companhia optou pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras) sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto de renda de 15% acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 60 por trimestre e da contribuição social de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre: (i) a variação do valor justo do estoque, considerando como premissa que este ativo pode ser vendido com apuração de ganho de capital e (ii) sobre atualização (Selic) de créditos tributários que serão tributados no momento de sua realização, visto que a Companhia é tributada com base no regime de caixa.

**e. Imóveis a comercializar**

Os imóveis a comercializar são apresentados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos imóveis a comercializar deduzidos de todos os custos estimados para conclusão e custos necessários para realizar a venda.

**f. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

**g. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

O reconhecimento inicial desses ativos e passivos financeiros são feitos apenas quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos e são reconhecidos pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, por quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial, a Companhia classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quanto pela venda desses ativos financeiros. Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamento de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Valor Justo por Meio do Resultado (VJR):** quando os ativos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Companhia gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem como os resultados de suas flutuações no valor justo.

A classificação dos ativos financeiros é baseada tanto no modelo de negócios da Companhia para a gestão dos ativos financeiros, quanto nas suas características de fluxos de caixa.

Da mesma forma, a Companhia classifica os passivos financeiros como subsequentemente mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado utilizam o método de taxa de juros efetiva, ajustados por eventuais reduções no valor de liquidação.

**h. Redução ao valor recuperável de ativos**

**(i) Ativos financeiros não-derivativos**

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

**(ii) Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC). O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender.

O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável. As perdas por redução ao valor recuperável são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de provisões.

Reconhecidas quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado é provável que terá de liquidar a obrigação e é possível mensurar o valor da obrigação de forma confiável. Uma obrigação construtiva ou não formalizada é aquela que decorre das ações da Companhia que por meio de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica indiquem a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e em consequência criam uma expectativa válida nessas outras partes de que ela cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente nas datas dos balanços levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

#### **4 Novas normas, interpretações e alterações de normas que ainda não estão em vigor**

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de Janeiro de 2020	Definição de Negócio (Alterações ao CPC 15/ IFRS 3)
	Definição de Materialidade (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8)
	Reforma da taxa de juros de referência (Alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 08/IAS 39 e CPC 40/IFRS 7)
1º de Junho de 2020	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)

O Grupo avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2020.

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bancos	1	1
Aplicações financeiras (*)	35.510	-
	<b>35.511</b>	<b>1</b>

(\*) Referem-se a aplicações bancárias de liquidez imediata remuneradas por aproximadamente 90% de CDI.

## 6 Imóveis a comercializar

Em 2013 o ativo foi reclassificado da Propriedade para Investimento para a rubrica de Imóveis a comercializar devido ao início de desenvolvimento de esforços com o objetivo de venda. A partir dessa data cessou a atualização ao valor justo do ativo, sendo desde então somente efetuada a análise de realização do mesmo. A rubrica de imóveis a comercializar está assim demonstrada:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Terreno localizado em Santa Cruz - RJ	30.104	30.104
<b>Terreno Hermes</b>		
<b>Saldo inicial 31 de dezembro de 2018</b>		<b>28.104</b>
Desvalorização do terreno		-
Incremento no valor do ativo		2.000
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>30.104</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>30.104</b>

### Características do terreno:

<b>Cessionário:</b>	RB Capital Patrimonial V Fundo de Investimento Imobiliário – FII
<b>Locatário:</b>	Sociedade Comercial e Importadora Hermes S.A.
<b>Empreendimento:</b>	Projeto Build-to-suit – Hermes
<b>Endereço:</b>	Estrada da Lama Preta, 2.705 - Santa Cruz, Rio de Janeiro – RJ
<b>Metragem:</b>	Terreno: 347.458,86m <sup>2</sup> ; Terreno (Cessão de Direito de Uso de Superfície): 213.113,34m <sup>2</sup> ; Construção (CDUS): 100.514,92m <sup>2</sup> ; Terreno Adjacente: 152.184,3m <sup>2</sup> .
<b>Estágio obra:</b>	Concluída
<b>Característica do projeto:</b>	Centro de distribuição
<b>Prazo de locação:</b>	180 meses
<b>Valor contábil do bem:</b>	Em 31.12.2020: R\$ 30.104 (**) Em 31.12.2019: R\$ 30.104 (**) Em 31.12.2018: R\$ 28.104 (**)

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Valor de mercado:</b>		
(*) Terreno:	179.370	157.570

(\*) O valor de mercado foi calculado com base no método evolutivo e o método comparativo para o caso do terreno.

(\*\*) Valor contábil composto por saldo de terreno adjacente e benfeitorias no terreno, os quais estão contemplados na avaliação como terreno CDUS e construção.



A Companhia cedeu ao Fundo a posse do terreno para que esta celebrasse o contrato atípico de locação, modalidade *build-to-suit* com a Hermes, sob o qual se comprometeu a construir o imóvel e a Hermes a locá-lo. O Fundo alienou fiduciariamente o imóvel em favor da RB Capital. A RB Capital emitiu série de CRIs lastreada nos créditos imobiliários e contratou o Coordenador Líder para distribuição dos CRI no mercado de capitais. Com os valores arrecadados com a distribuição a RB Capital efetuou o pagamento pelo valor de cessão à vista.

- Garantias: Alienação Fiduciária de Bens Imóveis | Fiança Corporativa | Fiança Bancária;
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos;
- Rating: não se aplica;
- Monitoramento: não se aplica;
- Status: deliberação pela execução integral da Carta Fiança. A diferença da Carta Fiança terá seu pagamento solicitado ao fiador.

## 7 Impostos a recuperar

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ a compensar	81	3.150
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL a compensar	43	1.698
Impostos de Renda Retido na Fonte – IRRF	3	-
Programa de Integração Social – PIS	26	1.002
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS	120	4.627
	<b>273</b>	<b>10.477</b>
Circulante	-	-
Não Circulante	273	10.477

O saldo de impostos a recuperar é substancialmente representado por impostos pagos referentes a negociação de venda do terreno, conforme descrito na Nota Explicativa nº 06. A negociação não foi posteriormente concretizada e a Companhia solicitou a restituição dos créditos, que foi efetivada no decorrer de 2020, por este motivo a redução do montante.

## 8 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de outubro de 2019 a Companhia comprou os CRIs referente às séries 103 e 105, emitidas pela RB Capital Securitizadora S.A., da vendedora Finvest XVIII Participações Ltda, pelo preço de R\$ 100.000.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
CRI 103 Hermes e 105 Lasa (a)	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

(a) O CRI adquirido em 31 de outubro de 2019 atualmente encontra-se em default, deste modo não incorreu sobre o mesmo atualização monetária em relação ao exercício de 2019 para 2020. Essa operação possui como garantia específica, o imóvel localizado em Santa Cruz, Rio de Janeiro - RJ, conforme definido no prospecto de colocação da operação. Considerando que o CRI está em default, a Administração da Companhia estimou, para fins de recuperabilidade dos ativos, o provável valor e tempo para realização do ativo, diminuído do efeito do dinheiro no tempo (inflação e os respectivos custos de venda e manutenção do ativo. Em 31 de dezembro de 2020, por concluir que o saldo contábil se aproxima do valor estimado de recuperação, não reconheceu perda por impairment.

## 9 Impostos e contribuições a recolher

	31.12.2020	31.12.2019
ISS – Retido na fonte a Recolher	3	3
INSS – Retido na fonte a Recolher	14	7
CSRF a Recolher – PIS/COFINS/CSLL	11	11
IRRF – Retido na Fonte a Recolher	3	3
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	1	354
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	3	989
	<u>35</u>	<u>1.367</u>
Circulante	35	1.367
Não Circulante	-	-

## 10 Contas a pagar por aquisição de imóvel

	31.12.2020	31.12.2019
Black Mud Empreendimentos Imob. Ltda. (*)	<u>2.171</u>	<u>2.109</u>
	<u>2.171</u>	<u>2.109</u>

(\*) O saldo em aberto à Black Mud é referente a aquisição do terreno Santa Cruz - RJ. Na data da compra havia algumas pendências relativas ao imóvel e dívidas da antiga proprietária as quais a Black Mud obrigou-se a regularizar sob pena de desconto do preço e/ou retenção do respectivo valor até a data da regularização. O saldo se trata da retenção de valor em razão de uma cláusula não ter sido superada que refere-se a apresentação da escritura de Cessão de Direitos Minerários devidamente regularizada e registrada perante o DNPM/RJ.

## 11 Adiantamento de clientes

	31.12.2020	31.12.2019
Adiantamento de clientes	<u>4.011</u>	<u>4.653</u>
	<u>4.011</u>	<u>4.653</u>
Circulante	642	642
Não Circulante	3.369	4.011

A RB Capital Patrimonial V Fundo de Investimento Imobiliário – FII antecipou o valor total da Cessão de Direito de Uso de Superfície (CDUS) que está sendo apropriada no resultado da Companhia pelo prazo total da cessão 187 meses. A compra do CDUS ocorreu em 26 de setembro de 2011 por R\$ 10.000, e até a data base da demonstração financeira já foram apropriados 112 meses, pendente a apropriação 75 meses até março de 2027.

## 12 Debêntures

	31.12.2020	31.12.2019
Debêntures – 1ª série	<u>61.000</u>	-
	<u>61.000</u>	-

As debêntures foram emitidas em 14 de outubro de 2020, são atualizadas por juros remuneratórios de 11,50% ao ano, acrescidos de IPCA e possui vencimento para 24 de outubro de 2023. Não houve custo incorrido para a emissão das debêntures. As mesmas são de emissão particular e não foram registradas na CVM nem são negociadas no mercado secundário. A 1ª série foi integralizada em 29 de dezembro de 2020, e poderão ser emitidas até mais oito series adicionais de R\$ 500 cada, totalizando R\$ 65.000 de debêntures emitidas.

### **13 Remuneração da administração**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve remuneração da Administração.

### **14 Patrimônio líquido**

#### **14.1 Capital social**

O saldo do capital social está assim demonstrado:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Capital social	74.343	140.641
Quantidade de quotas	143.343.199	140.641.299

#### **14.2 Aumento de capital**

Em 31 de outubro de 2019 houve aumento do capital social com adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ R\$ 102.956 com a emissão de 102.955.500 novas quotas.

Em 31 de dezembro de 2019 houve aumento do capital social com adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ R\$ 1.414 com a emissão de 1.414.400 novas quotas.

Em 30 de novembro de 2020 houve aumento do capital social com adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ R\$ 2.697 com a emissão de 2.697.900 novas quotas.

Em 31 de dezembro de 2020 houve aumento do capital social com adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ R\$ 4 com a emissão de 4.000 novas quotas.

#### **14.3 Redução de capital**

Em 27 de outubro de 2020 a Companhia reduziu o capital social em R\$ 69.000 sem o cancelamento de quotas, que será pago em moeda corrente durante o exercício seguinte, e a obrigação relacionada está reconhecida na rubrica de “Partes relacionadas” no passivo circulante.

### **15 Receita líquida**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Receita de Cessão de Uso de Superfície	642	642
(-) PIS diferido	(4)	(4)
(-) COFINS diferido	(19)	(19)
	<u><b>619</b></u>	<u><b>619</b></u>

## 16 Despesas por natureza

Estão apresentadas a seguir:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Despesa com Condomínio	(37)	(37)
Despesa com Manutenção de Imóveis	(3.081)	(854)
Despesa com Serviços de terceiros	(61)	(59)
Despesas com Advogados	(361)	(266)
Demais Despesa Administrativas	(501)	(729)
Despesas Tributárias	(889)	(2.000)
Outras Receitas (despesas) Operacionais	(997)	(4)
	<u>(5.927)</u>	<u>(3.949)</u>

**Classificadas como:**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Despesas administrativas	(4.041)	(1.945)
Despesas tributárias	(889)	(2.000)
Outras receitas operacionais	(997)	(4)
	<u>(5.927)</u>	<u>(3.949)</u>

## 17 Resultado financeiro

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Rendimento de aplicação financeira	16	-
Atualização de tributos federais	126	361
<b>( = ) Receitas financeiras</b>	<b>142</b>	<b>361</b>
Despesa com multa e juros	(65)	(102)
<b>( = ) Despesas financeiras</b>	<b>(65)</b>	<b>(102)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u><b>77</b></u>	<u><b>259</b></u>

## 18 Impostos de renda e contribuição social correntes

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
CSLL – Corrente	(35)	(103)
IRPJ – Corrente	(20)	(39)
Total do imposto de renda e contribuição social – corrente	<u>(55)</u>	<u>(142)</u>

## 19 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia foram classificados conforme as seguintes categorias:

	Classificação	Hierarquia	31.12.2020		31.12.2019	
			Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo Financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	35.511	35.511	1	1
Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)	Ativo Financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	100.000	100.000	100.000	100.000
Debênture	Passivo Financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	61.000	61.000	-	-

## 19.1 Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia respectivamente contabilizados no exercício/período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, possuem valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessas datas e, portanto, os valores contábeis se aproximam do seu valor justo.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administram os fundos de investimento em que parte dos recursos da Companhia é aplicada.

A Companhia não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados.

Finalmente as estimativas a seguir não indicam necessariamente que os valores sejam aqueles realizados no mercado atual:

### 19.1.1. Hierarquia do valor justo

A mensuração dos instrumentos financeiros está agrupada em níveis de 1 a 3 com base no grau em que seu valor justo é cotado:

- **Nível 1** - preços cotados nos mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2** - outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente;
- **Nível 3** - técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Os instrumentos financeiros da Companhia enquadram-se no nível 2.

### Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

#### Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa em face de sua liquidez imediata e do risco insignificante de mudança do valor têm valores justos que se aproximam dos saldos contábeis.

### **Ativos e passivos financeiros**

O valor justo dos ativos e passivos financeiros que apresentam termos e condições padrão e são negociados em mercados ativos é determinado com base nos preços observados nesses mercados.

O valor justo dos outros ativos e passivos financeiros (com exceção daqueles descritos anteriormente) é determinado de acordo com modelos de precificação geralmente aceitos com base em análises dos fluxos de caixa descontados.

## **19.2. Considerações gerais**

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros todas registradas em contas patrimoniais que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

### **Gestão de risco de capital**

A Companhia administra seu capital para continuar com suas atividades normais ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

### **Gestão do risco financeiro**

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se o risco de crédito, o risco de liquidez e o risco de mercado (variação nas taxas de juros).

O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando para isso instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando a qualidade creditícia de suas contrapartes e a liquidez dos seus ativos financeiros.

## **19.3. Risco de crédito**

É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um emissor ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

A Companhia não detectou risco de crédito relevante em seus instrumentos financeiros.

## **19.4. Risco de liquidez**

É o risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro.

A abordagem da Companhia na administração desse risco é a de garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações sem causar perdas ou prejudicar as operações da Companhia utilizando se necessário linhas de crédito disponíveis.

A Companhia não detectou risco de liquidez relevante em seus instrumentos financeiros.

## **19.5. Risco de mercado**

É o risco relacionado às variações dos fatores de mercado em que a Companhia atua, direta e indiretamente, assim como às variações dos fatores macroeconômicos e aos índices dos mercados financeiros.

## 19.6. Análise de sensibilidade

A Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade aos fatores de mercado mais relevantes para seus instrumentos financeiros para um horizonte de 12 meses que apresenta um cenário-base e mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% das variáveis consideradas, conforme descrito a seguir:

- **Cenário-base:** com base nos níveis de taxas de juros e preços observados em 31 de dezembro e no mercado futuro de taxas, além da perspectiva do cenário econômico para os próximos 12 meses. Foram utilizadas as informações de bolsas de valores assim como perspectivas do cenário macroeconômico;
- **Cenário adverso:** deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível do cenário-base;
- **Cenário remoto:** deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível do cenário-base.

Premissas	Cenário- base	Cenário adverso	Cenário remoto
Redução da taxa do CDI-	2,75%	2,06%	1,38%
Aumento da taxa do IPCA-	1,35%	1,69%	2,03%

## Análise da Administração

Instrumento financeiro	Fator de risco	Risco	Cenário- base	Cenário adverso	Cenário remoto
Aplicações financeiras	Taxa de juros	Redução da taxa do CDI Aumento da taxa do	977	732	488
Debentures	Taxa de juros	IPCA	(824)	(1.029)	(1.235)

Está composto pelos juros estimados para o período de 12 meses.

## 20 Outros Assuntos

A Companhia informa que em resposta aos efeitos do Coronavírus e visando zelar pelas famílias brasileiras, tem adotado as medidas sugeridas pela Organização Mundial de Saúde, bem como as do Ministério da Saúde do Brasil e aquelas emanadas da União, Estados e Municípios. A Companhia segue monitorando os riscos e incertezas advindos deste evento, no entanto, no momento não tem como mensurar impactos futuros relevantes em seu resultado. Do ponto de vista de caixa, a Companhia encontra-se em um cenário de liquidez favorável, porém observa a evolução dos fatos, bem como aguarda medidas governamentais, de ordem de saúde pública bem como econômicas e tributárias, que possam garantir a serenidade, retomada e prosperidade econômica e social do país. A Companhia se resguarda o direito de revisar suas ações e projeções, fruto de alterações futuras que possam advir do

tema em tela. A Companhia inclusive tem adotado as políticas corporativas globais e recomendações do acionista controlador do grupo RB Capital, ORIX Corporation, que tem zelado e orientado suas afiliadas, subsidiárias e controladas com políticas e medidas que vão de encontro e seguem o mais alto padrão de segurança e prevenção à vida e saúde de seus Colaboradores ao redor do mundo.

## **21 Evento subsequente**

Conforme informado na nota explicativa nº 14.3, durante o exercício de 2020 ocorreu a redução de capital no valor de R\$ 69.000. Ainda no exercício de 2020 foi devolvido aos sócios o montante de R\$ 30.309 sendo o saldo remanescente de R\$ 38.691 registrado na rubrica de Partes Relacionadas.

Em 28 de janeiro de 2021 foi pago o montante de R\$ 31.000, restando o saldo de R\$ 7.691 na data de divulgação das respectivas demonstrações contábeis.

\*\*\*\*\*