

RB Capital S.A.  
(anteriormente  
denominada RB  
Capital  
Empreendimentos  
S.A.)

**Demonstrações Financeiras  
individuais e consolidadas  
Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório da administração</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>4</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>11</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>12</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)</b>	<b>13</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>14</b>

## **Relatório da administração**

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da RB Capital S.A. e Controladas, elaboradas na forma da legislação societária, relativo ao período findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.



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 financeiras individuais e consolidadas

**Aos acionistas e administradores da RB Capital S.A.**

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da RB Capital S.A. ("Sociedade"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da RB Capital S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados 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 financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, 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.

## Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Redução ao valor recuperável ("impairment") dos imóveis a comercializar

Veja a Nota 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>As controladas da Sociedade revisam periodicamente os imóveis a comercializar com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perdas (impairment) em decorrência da redução do valor recuperável desses ativos, cujo cálculo envolve julgamentos e premissas por parte da Sociedade.</p> <p>Devido a relevância do imóveis a comercializar e o alto grau de julgamento envolvido na determinação das premissas relacionadas ao teste de recuperabilidade desses ativos que podem impactar os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Obtivemos entendimento do processo relacionado a mensuração da perda por redução ao valor recuperável dos imóveis a comercializar.</p> <p>Para as unidades residenciais efetuamos a comparação do valor contabilizado com o histórico dos preços praticados nas vendas ocorridas no exercício de 2018, para as unidades sem histórico recente de vendas efetuamos a comparação do valor de realização com ativos semelhantes disponíveis em sites de consulta, bem como consideramos a transação efetuada em período subsequente.</p> <p>Para terrenos e projetos comerciais (galpões), envolvemos nossos especialistas em avaliação de ativos e finanças corporativas, que por meio de amostragem avaliaram a razoabilidade do modelo e das premissas utilizadas no cálculo da administração.</p> <p>Avaliamos também, as divulgações efetuadas em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos imóveis a comercializar e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 a Sociedade e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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:

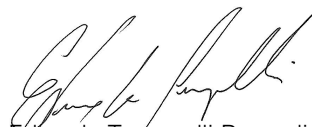
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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 Sociedade e suas controladas.
- 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 Sociedade e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Sociedade e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 18 de junho de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6



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

**RB Capital S.A.**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e de 2017**

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

Ativos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	81.978	17.144	107.088	38.618	Empréstimos e financiamentos	18	-	-	35.855	26.865
Recursos vinculados	7	-	-	-	126.673	Impostos, taxas e contribuições	15	431	1.238	4.306	8.528
Títulos e valores mobiliários	8	28.109	22.847	129.272	251.672	Cessão de Certificados de Créditos Imobiliários - CCIs	16	-	97.125	37.605	180.802
Clientes e outros valores a receber	9	3.017	119.242	56.832	12.931	Contas a pagar		1.679	1.264	15.676	14.850
Impostos a recuperar	10	13.159	12.425	31.064	31.012	Adiantamentos de recebíveis	17	-	-	102.786	184.532
Imóveis a comercializar	11	-	-	550.928	605.448	Salários e encargos sociais		1.247	814	1.289	852
Outros créditos		1.918	932	11.631	5.811	Debêntures	19	6.000	35.918	71.673	44.155
Total dos ativos circulantes		<u>128.181</u>	<u>172.590</u>	<u>886.815</u>	<u>1.072.165</u>	Dividendos a pagar		-	3.868	-	4.536
						Partes relacionadas		-	-	-	-
						Total dos passivos circulantes		<u>9.357</u>	<u>140.227</u>	<u>269.190</u>	<u>465.120</u>
<b>Não Circulante</b>						<b>Empréstimos e financiamentos</b>	18	56.390	-	107.338	83.123
Títulos e valores mobiliários		11.514	11.514	11.514	11.514	Impostos diferidos	27.1	-	2.291	4.727	6.669
Clientes e outros valores a receber	9	-	-	-	489	Debêntures	19	84.533	30.275	51.558	51.467
Impostos diferidos		-	-	808	710	Adiantamentos de recebíveis	17	-	-	169.447	271.073
Partes relacionadas	12	23.175	3.771	5.691	3.310	Partes relacionadas	12	5.734	4.866	5.024	6.533
Dividendos a receber		-	1.047	-	-	Provisão para perdas	13	-	6.404	-	-
Depósitos judiciais		-	-	294	405	Outras contas a pagar		-	-	-	134
Outros créditos		-	11	-	11	Total dos passivos não circulantes		<u>146.657</u>	<u>43.836</u>	<u>338.094</u>	<u>418.999</u>
Propriedades para investimento	14	-	-	55.881	55.926	<b>Patrimônio líquido</b>					
Investimentos	13	215.851	189.909	19.356	20.674	Capital social	21.1	114.596	114.596	114.596	114.596
Intangível		1.355	1.743	23.226	25.941	Lucros acumulados		113.728	86.273	113.728	86.273
Imobilizado		4.262	4.347	4.262	4.347	Patrimônio líquido do acionista controlador		<u>228.324</u>	<u>200.869</u>	<u>228.324</u>	<u>200.869</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>256.157</u>	<u>212.342</u>	<u>121.032</u>	<u>123.327</u>	Participação dos acionistas não controladores nas controladas		-	-	172.239	110.504
						Total do patrimônio líquido		<u>228.324</u>	<u>200.869</u>	<u>400.563</u>	<u>311.373</u>
Total dos ativos		<u>384.338</u>	<u>384.932</u>	<u>1.007.847</u>	<u>1.195.492</u>	Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>384.338</u>	<u>384.932</u>	<u>1.007.847</u>	<u>1.195.492</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## RB Capital S.A.

### Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Receita líquida	22	2.303	4.719	389.475	93.867
Custos	23	-	-	(323.691)	(31.273)
Lucro bruto		2.303	4.719	65.784	62.594
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>					
Despesas gerais e administrativas	24	(34.554)	(15.535)	(51.388)	(28.709)
Despesas de comercialização	24	(1.792)	(1.132)	(3.034)	(1.863)
Despesas tributárias	24	(190)	(365)	(1.043)	(5.396)
Perda de capital, líquida	13	(13.430)	(22.255)	(13.430)	(21.788)
Variação do valor justo de propriedades para investimento		-	(1.260)	45	(1.326)
Resultado da equivalência patrimonial	13	33.347	48.409	11.239	2.888
Outras receitas operacionais, líquidas		1.204	159	219	20.737
Lucro operacional antes do Resultado financeiro		(13.112)	12.740	8.392	27.137
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	25	19.224	23.918	57.540	62.291
Despesas financeiras	26	(8.977)	(8.579)	(48.439)	(41.048)
Lucro antes do imposto de renda e da Contribuição social		(2.865)	28.079	17.493	48.380
Imposto de renda e contribuição social - corrente	27.1	-	-	(9.859)	(9.744)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	27.1	2.291	(2.291)	2.204	(3.799)
Prejuízo líquido do exercício		(574)	25.788	9.838	34.837
Prejuízo líquido do exercício atribuível ao acionista controlador		(574)	25.788	(574)	25.788
Prejuízo líquido do exercício atribuível ao acionista não controlador		-	-	10.412	9.049
Prejuízo diluído por ação		(0,01)	0,47	(0,01)	0,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RB Capital S.A.

### Demonstrações do resultado abrangente

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Prejuízo líquido do exercício	(574)	25.788	(574)	25.788
Outros resultados abrangentes	-	-	10.412	9.049
Resultado abrangente total do exercício	<u>(574)</u>	<u>25.788</u>	<u>9.838</u>	<u>34.837</u>
Proprietários da controladora	(574)	25.788	(574)	25.788
Não controladores	-	-	10.412	9.049

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB Capital S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

Nota explicativa	Capital social	Ações Tesouraria	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido do acionista controlador	Participação acionistas não controladores	Patrimônio líquido
			Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	114.596	(3.646)	21.412	47.840	-	180.202	66.301	246.503
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	37.026	37.026
Venda ações tesouraria	-	781	-	(110)	-	671	-	671
Recompra de ações	-	(2.228)	-	304	-	(1.924)	-	(1.924)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	25.788	25.788	9.049	34.837
Destinação do resultado do exercício:								
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	(1.872)	(1.872)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(3.868)	(3.868)	-	(3.868)
Retenção de lucros	-	-	-	21.920	(21.920)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>114.596</u>	<u>(5.093)</u>	<u>21.412</u>	<u>69.954</u>	<u>-</u>	<u>200.869</u>	<u>110.504</u>	<u>311.373</u>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	79.352	79.352
Retificação	-	-	-	28.029	-	28.029	(28.029)	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-	-	-	(574)	(574)	10.412	9.838
Destinação do resultado do exercício:								
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	-	-
Absorção de prejuízo	-	-	-	(574)	574	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<u>114.596</u>	<u>(5.093)</u>	<u>21.412</u>	<u>97.409</u>	<u>-</u>	<u>228.324</u>	<u>172.239</u>	<u>400.563</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# RB Capital S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Prejuízo líquido do exercício	(574)	25.788	9.838	34.837
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades de operacionais :				
Resultado de equivalência patrimonial	(33.347)	(48.409)	(11.239)	(2.888)
Perda de capital	13.430	21.647	-	12.399
Depreciação e amortizações	1.824	-	2.445	-
Imposto de renda e contribuição social	(2.291)	2.291	(2.204)	3.799
Juros e amortizações sobre empréstimos e debêntures	7.191	6.492	23.101	22.662
Assunção de dívida	-	-	(4.729)	8.172
Atualização de Títulos e Valores Mobiliários e Mutuos	(14.138)	141.256	(14.128)	11.363
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(69)	105
Valorização de Propriedade para Investimentos	-	-	45	(14.871)
Distrato de unidades residenciais	-	-	(9.973)	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais-				
Clientes e outros valores a receber	(8.852)	(119.183)	(43.343)	(13.782)
Impostos a recuperar	(734)	(589)	(150)	(3.241)
Partes relacionadas	(18.357)	(1.757)	(2.381)	(226)
Imóveis a comercializar	-	-	64.493	1.660
Outros créditos	(2.326)	(764)	(3.009)	(2.101)
Depósitos judiciais	-	-	111	(27)
(Redução) aumento nos passivos operacionais-				
Impostos, taxas e contribuições	(807)	132	(3.960)	2.114
Contas a pagar	-	-	-	-
Adiantamento de recebíveis	-	-	(183.372)	100.899
Cessões de certificadas de créditos imobiliários	27.952	(50.256)	(143.197)	(97.241)
Partes relacionadas	(3.000)	(2.262)	(6.045)	6.899
Salários a pagar	433	(1.435)	437	(1.427)
Outras contas a pagar	614	36	(857)	4.123
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(32.982)	(27.013)	(328.186)	73.228
Juros pagos	(750)	(6.274)	(1.694)	(12.366)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(33.732)	(33.287)	(329.880)	60.862
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Venda de Títulos e Valores Mobiliários	176.134	57.941	320.479	177.127
Compra de Títulos e Valores Mobiliários	(167.258)	(63.254)	(183.951)	(272.456)
Recursos vinculados	-	-	126.673	(17.217)
Aquisições de bens do imobilizado e intangível	-	(3.243)	-	(2.419)
Aumento de capital em controladas	(24.230)	(34.872)	(822)	(2.841)
Redução de capital em controladas	20.000	6.352	2.285	5.557
Dividendos Recebidos	19.830	20.946	11.094	-
Venda de Investimento	-	2.490	79.352	39.516
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	24.476	(13.640)	355.110	(72.733)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Venda ações tesouraria	-	671	-	671
Recompra de ações	-	(1.924)	-	(1.924)
Captação de empréstimos	55.599	-	55.599	34.704
Captação de debentures	55.000	30.131	55.000	30.131
Pagamento de debentures	(36.509)	(30.839)	(36.509)	(85.116)
Pagamento de empréstimos	-	-	(30.850)	-
Custos para captação de empréstimos	-	-	-	(272)
Dividendos pagos	-	-	-	(1.872)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	74.090	(1.961)	43.240	(23.678)
<b>(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>64.834</b>	<b>(48.888)</b>	<b>68.470</b>	<b>(35.549)</b>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.144	66.032	38.618	74.167
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	81.978	17.144	107.088	38.618
<b>(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>64.834</b>	<b>(48.888)</b>	<b>68.470</b>	<b>(35.549)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas Explicativas Às Demonstrações Financeiras**

*(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)*

### **1 Contexto Operacional**

A RB Capital S.A. (“Sociedade”) foi constituída em 3 de junho de 2014, anteriormente denominada RB Capital Empreendimentos S.A., e tem como objeto social a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou cotista, no País ou no exterior, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar.

Em ata de 11 de agosto de 2016, foi deliberada a alteração da denominação social de RB Capital Realty XXIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. para RB Capital Empreendimentos S.A.

Em ata de 29 de agosto de 2017, foi deliberada a alteração da denominação social de RB Capital Empreendimentos Imobiliários S.A. para RB Capital S.A.

O grupo possui diversas atividades, entre elas:

- Participação em outras sociedades como sócio e/ou acionista, bem como em sociedade em conta de participação, quer como sócia ostensiva, quer como sócia participante
- 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.
- Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e em direitos creditórios do agronegócio.

A Sociedade é controlada pela Orix Brasil Investimentos e Participações Ltda, sendo a Orix Corporation a sua controladora em última instância.

### **2 Relação das entidades controladas**

Segue abaixo lista das controladas relevantes da Sociedade. Veja política contábil na nota explicativa 4(a).

	<b>Participação no capital - %</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Controladas diretas:		
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV	100,00	100,00
RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
RB Capital Asset Management Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	100,00	100,00
RB Capital Commercial Properties S.A.	100,00	100,00
Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00
RB Capital Realty One S.A.	100,00	100,00
RB Capital Desenvolvimento Residencial I Ltda.	100,00	100,00
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	99,99	99,99
Plutão Investimentos S.A.	100,00	100,00
FIP - Agro Assets Fundo de Investimentos e Participações	100,00	100,00
Eleven Partner Participações Ltda.	100,00	100,00
RB Capital Serviços Fiduciários Ltda	100,00	-

Participação Minoritária:

RB Commercial Properties 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda  
RB Commercial Properties II Empreendimentos Imobiliários Ltda  
RB Capital II Fundo de Investimento Renda Fixa Credito Privado  
RB Capital Prime Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações Ltda  
Residencial Lagoa Vermelha Empreendimentos e Participações Ltda

### **3 Base de preparação**

#### **a. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade 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 financeiras foram aprovadas e sua emissão foi autorizada pela Diretoria em 18 de junho de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre as demonstrações financeiras.

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

Todas as informações relevantes utilizadas pela administração na gestão da sociedade estão evidenciadas nestas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais - R\$, que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade. 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 financeiras, a Administração utilizou julgamento, estimativa e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Sociedade 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.

#### ***Incerteza sobre premissas e estimativas***

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2018 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 11** - teste de redução ao valor recuperável de Imóveis a comercializar;
- **Nota explicativa 14** - valor justo da Propriedade para Investimento;
- **Nota explicativa 20** - provisão para riscos relacionados a contingências.

*(i) Mensuração do valor justo*

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Sociedade tem acesso nessa data.

A Sociedade estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação interna que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, são utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiro para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Sociedade usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Sociedade reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas 29.

**c. Base de mensuração**

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

## **4 Principais políticas contábeis**

A Sociedade aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

**a. Base de consolidação**

*(i) Controladas*

A Sociedade controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são

incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Sociedade obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

**(ii) Investimentos em entidades contabilizados pelo método da equivalência patrimonial**

Os investimentos da Sociedade em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Sociedade, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual que permite à Sociedade controle compartilhado da entidade e dá à Sociedade direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Sociedade no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, investimentos em controladas também são contabilizados com o uso desse método.

**(iii) Transações eliminadas na consolidação**

Saldo e transações intra-grupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra-grupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Sociedade na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**b. Reconhecimento de receita**

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

**(iv) 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 Sociedade;
- Os custos associados e a possível devolução puderem ser estimados de maneira confiável;
- Não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos; e
- O valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável.

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



**(v) Receita de aluguel**

A receita de aluguel é reconhecida como receita pelo método linear durante o prazo de cessão de créditos. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

**(vi) Receita de prestação de serviços de estruturação**

A receita de serviços de estruturação decorre do desenvolvimento de operações de crédito estruturado voltadas aos setores imobiliário e de infraestrutura. Os valores e as condições são acordados entre as partes e tais receitas são reconhecidas no resultado de acordo com a competência, ou seja, à medida que o serviço é prestado.

**(vii) Receita de “spread”**

O “spread” da operação decorre basicamente da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e/ou do agronegócio e o preço de colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e/ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA aos investidores, sendo reconhecido no momento da venda. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro aplicando determinada taxa de desconto que somente é em parte repassada como forma de remuneração dos CRI/CRA, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no “spread” realizado. Dessa forma, não é observado “spread” quando as taxas (preços) de compra e venda dos créditos forem iguais.

**(viii) Receita de serviços**

A receita com a prestação de serviços de administração do patrimônio fiduciário é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

**(ix) Provisão de perda para crédito de liquidação duvidosa**

A provisão estimada para créditos de liquidação duvidosa é reconhecida em montante considerado suficiente pela administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando a análise individual dos valores a receber. Não há garantia para os recebíveis provisionados.

**c. Receitas e despesas financeiras**

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

A receita de dividendos é reconhecida no resultado na data em que o direito da Sociedade de receber o pagamento é estabelecido.

A Sociedade 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.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o

lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas controladas optaram 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 e da contribuição social.

**(x) *Imposto de renda e contribuição social corrente***

Os impostos correntes são baseados no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque incluem e excluem receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis.

O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

**(xi) *Imposto de renda e contribuição social diferido***

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Os lucros tributáveis futuros são determinados com base na reversão de diferenças temporárias tributáveis relevantes. Se o montante das diferenças temporárias tributáveis for insuficiente para reconhecer integralmente um ativo fiscal diferido, serão considerados os lucros tributáveis futuros, ajustados para as reversões das diferenças temporárias existentes, com base nos planos de negócios da controladora e de suas subsidiárias individualmente. Ativos fiscais diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Sociedade espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

**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. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo, as variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudança no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram no grupo em conta do grupo de “Receitas (despesas) operacionais.

A avaliação foi efetuada por especialista interno.

**g. Intangível**

O intangível refere-se aos contratos de cessão de direito real de uso de superfície (CDUS) adquirida junto ao proprietário do terreno e o direito de fração residual de imóvel.

Os CDUS adquiridos pela Sociedade possuem prazo de vigência definida (vidas úteis finitas) e são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável. A amortização é calculada utilizando o método linear baseado no prazo de vida útil, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é reconhecida no resultado.

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. O valor residual de imóvel refere-se a aquisição de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis, que dá direito a fração do residual, valor do imóvel diminuído de eventuais passivos atrelados ao mesmo. A avaliação foi efetuada por especialista interno.

**h. Ativos e Passivos Financeiros**

Os ativos financeiros não derivativos são classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros custo amortizado; (b) ativos financeiros contabilizados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e (c) ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

E, passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: (a) passivos financeiros custo amortizado; (b) passivos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado e (c) outros passivos financeiros.

**(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento**

A Sociedade reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os risco e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial se dá quando, e somente quando, a Sociedade tenha um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida. A a Sociedade poderá também realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

## **(ii) Ativos financeiros não derivativos - mensuração**

### **Ativos financeiros custo amortizado**

Um ativo financeiro é classificado como custo amortizado quando seu objetivo ou modelo de negócio seja receber o fluxo financeiros contratual do ativo ou que o contrato especifique o fluxo de recebimento do fluxo financeiro.

### **Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando seu objetivo ou modelo de negócio seja tanto receber o fluxo financeiros contratual do ativo ou que o contrato especifique o fluxo de recebimento do fluxo financeiro quanto para venda do ativo.

### **Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado quando no reconhecimento inicial quando não enquadrado como custo amortizado ou como mensurado pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, designando investimento específico em instrumento patrimonial.

## **(iii) Passivo financeiros não derivativos - mensuração**

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme sejam incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo, deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos.

## **i. Capital social**

### ***Classificação como dívida ou instrumento de capital***

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

## **j. Cessão de crédito imobiliário (CCI) a pagar**

Os CCIs são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre

os valores captados (líquidos dos custos de transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando-se do método da taxa efetiva de juros.

**k. 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 Sociedade, que não as propriedade para investimento, estoques e ativos fiscais diferidos, 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 depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

A Administração da Sociedade, em seu melhor julgamento, não identificou ativos registrados por valores superiores ao seu valor recuperável para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

**l. Provisões**

Reconhecidas quando a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

**m. Transações de permuta**

Quando os bens ou serviços forem objeto de troca ou de permuta, por bens ou serviços não similares, tais trocas são vistas como transações que geram receita. Nesses casos, a receita referente ao ativo entregue e o registro do ativo recebido devem ser mensurados pelo valor justo dos bens ou serviços recebidos, ajustados pela quantia transferida em caixa ou equivalentes de caixa. Quando o valor justo dos bens ou serviços recebidos não pode ser mensurado com confiabilidade, a receita e o ativo recebido devem ser mensurados utilizando-se como parâmetro o valor justo dos bens ou serviços entregues, ajustado pelo valor transferido em caixa ou equivalentes de caixa.

**n. Retificações**

As retificações são decorrentes de um erro na alocação entre patrimônio do controlador e dos acionistas não controladores, em uma operação estruturada. A administração da RB Capital ajustou a provisão da operação, alocando parte ao minoritário. Tal ajuste não trouxe efeito nas demonstrações do resultado, do resultado abrangente e fluxo de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018.

**o. Novas normas, alterações e interpretações**

• **IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros (novo pronunciamento)**

Introduziu novos requerimentos de classificação, mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substituiu a orientação no IAS 39. As principais alterações que o IFRS 9 trouxe são: **(i)** novos critérios de classificação de ativos financeiros; **(ii)** novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e **(iii)** flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 48 nas suas demonstrações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 9.

• **IFRS 15/CPC 47 – Receita com contratos de clientes (novo pronunciamento)**

Estabelece um único modelo contendo cinco passos a ser utilizado pelas entidades na contabilização das receitas resultantes de contratos com clientes. Segundo a IFRS 15/CPC47, as receitas são reconhecidas ao valor que reflete a contraprestação à qual uma entidade espera ter direito em troca da transferência de bens ou serviços a um cliente. A nova norma substituiu a IAS 18/CPC 30 (R1) – Receitas, IAS 11/CPC 17(R1) – Contratos de construção e correspondentes interpretações.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 47 nas suas demonstrações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 15.

- **Instrução CVM nº 600 – Regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Recebíveis Imobiliários**

Essa instrução alterou a Instrução CVM nº 400, e visa regulamentar e padronizar a securitização de recebíveis de agronegócio e recebíveis imobiliários, desde a emissão até a divulgação das demonstrações contábeis, cuja vigência iniciou 90 dias a partir da publicação da instrução que foi em 1º de agosto de 2018.

As demonstrações individuais de cada patrimônio separado serão disponibilizadas ao público na página da controlada RB Capital Companhia de Securitização disponível na rede mundial de computadores e entregues à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (120 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de Relatório do auditor independente.

Os principais impactos ocorridos com essa adoção estão na rubrica de “Aplicações financeiras vinculadas”, que contem valores destinados a pagamento de Cessões de Créditos, e na rubrica de “Cessão de Certificados de Créditos Imobiliários (CCIs)”, que são liquidados mediante a avanço de obra ou condições contratuais, que passaram a fazer parte das demonstrações contábeis do patrimônio separado correspondente de cada transação.

As adequações foram contabilizadas no ano e não houve impactos significativos a Companhia.

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

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018. O Grupo não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. O Grupo não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

<b>Norma</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
CPC 6 (R2) - Operações de arrendamento mercantil	O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Norma introduz modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários.	01/01/19
Alterações CPC 10 - Pagamento baseado em ações	Mensuração de Transações de Pagamentos Baseados em Ações	01/01/19

A Administração da Sociedade avaliou as novas normas, e espera um impacto de aproximadamente R\$ 10.434, entre ativo e passivo, referente a alugueis.

## 6 Caixa e Equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Bancos	27	21	1.021	5.767
Aplicações financeiras:				
Fundos (a)	39.843	3.076	55.501	3.089
Operações compromissadas bancárias (b)	-	14.040	-	26.995
CDB (a)	42.108	7	50.566	2.767
	81.987	17.144	107.088	38.618

- (a) Referem-se a aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e risco insignificante de mudança no valor.
- (b) Referem-se a aplicações em operações compromissadas bancárias, com lastro em debêntures, indexadas à variação do CDI. A instituição financeira tem o compromisso de recompra em um prazo inferior a 90 dias, e a Sociedade o de venda até o seu vencimento ou quando solicitado o resgate, o que ocorrer primeiro.

## 7 Recursos Vinculados

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Depósitos bancários	-	18.664
Operações compromissadas bancárias	-	88.636
CDB	-	19.373
	-	126.673

Nesta rubrica estavam registrados os saldos referentes às operações demonstradas na nota explicativa 16, que foram transferidos para o patrimônio separado da controlada RB Capital Companhia de Securitização no ano de 2018.



## 8 Títulos e Valores Mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fundo de Investimento (a)	4.835	4.714	98.687	155.424
Debêntures	14.529	11.514	14.529	11.514
CRIs	20.259	1.730	27.570	9.130
Recebíveis imobiliários (b)	-	16.403	-	87.118
	39.623	34.361	140.786	263.186
Circulante	28.109	22.847	129.272	251.672
Não circulante	11.514	11.514	11.514	11.514

- (a) Refere-se a cota de fundo de investimentos imobiliários residenciais atualizadas conforme evolução dos projetos investidos.
- (b) Refere-se a títulos de recebíveis imobiliários corrigidos pela variação do IPCA, IGPM e CDI acrescidos de juros que variam entre 5% e 10% ao ano que foram liquidados em 2018.

## 9 Clientes e Outros Valores a Receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Contas a receber de investimentos imobiliários (a)	-	-	3.819	7.614
Duplicatas a receber - serviços (b)	3.017	3.265	5.253	5.695
Provisão para faturamento	-	-	577	644
Cessão de créditos imobiliários	-	115.977	47.647	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(464)	(533)
	3.017	119.242	56.832	13.420
Circulante	3.017	119.242	56.832	12.931
Não circulante	-	-	-	489

- (a) Em 31 de dezembro de 2018, o saldo refere-se a contas a receber de venda de unidades imobiliárias comercializadas por investidas.
- (b) As duplicatas a receber possuem origem na prestação de serviços de estruturação, administração e securitização.

**RB Capital S.A. (anteriormente denominada  
RB Capital Empreendimentos S.A.)**  
*Demonstrações Financeiras individuais e  
consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2018*

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Vencidos:		
Até 30 dias	142	281
De 31 a 90 dias	82	61
De 91 a 120 dias	63	111
De 121 a 180 dias	155	98
Acima de 180 dias	464	533
A vencer	56.390	12.869
	57.296	13.953

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o critério de análise individual dos valores a receber. Não há garantia para esses recebíveis.

### **Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa**

	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(533)
Reversão de provisão	188
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(345)

## **10 Impostos a Recuperar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ a compensar	10.705	10.922	18.809	17.151
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a compensar	169	135	2.188	2.104
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	2.136	1.162	3.209	5.515
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	147	204	6.815	6.226
Outros	2	2	43	16
	13.159	12.425	31.064	31.012

## 11 Imóveis A Comercializar

	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	31/12/2018	31/12/2017
Imóvel em Itapevi – SP	18.472	18.472
Imóvel no Rio de Janeiro - RJ	193.240	193.240
Imóvel em Pouso Alegre - MG	10.450	10.450
Imóvel em Lorena – SP	59.923	59.656
Imóvel em Guarulhos – SP	47.478	47.478
Imóvel em São Jose dos Pinhais - PR	82.872	82.872
Imóvel em Guarulhos – SP	-	13.723
Imóvel em Itapeva – MG	-	37.937
Unidades Residenciais em diversas localidades (*)	<u>138.493</u>	<u>141.620</u>
	550.928	605.448

### Movimentação dos imóveis a comercializar

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	605.448
Venda imóvel em Guarulhos – SP	(13.723)
Venda imóvel em Itapevi – MG	(37.937)
Venda unidades residenciais	(13.100)
Distrato de unidades residenciais	9.973
Obras e benfeitorias	267
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>550.928</u>

- (\*) Conforme mencionado na nota 9 (a), as controladas Prime Realty II, RB Capital Realty XXVII e RB Capital Realty VII, adquiriram unidades residenciais no montante de R\$ 126.473 mediante a permuta financeira.

A Administração tem feito esforços, em alguns casos inclusive com a contratação de especialistas, para conduzir as transações de venda e há a expectativa de que as vendas dos imóveis se concretizem nos próximos 12 meses.

Anualmente a Administração avalia a partir de laudos internos o valor recuperável das unidades em estoque.

## 12 Partes Relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos não circulantes (*)	23.175	3.771	5.691	3.310
Passivos não circulantes	5.734	4.866	5.024	6.533

(\*) Do montante em 31 de dezembro de 2018 do saldo da controladora, R\$ 10.450 refere-se à redução de capital a receber da controlada RB Capital Realty One Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Remuneração da Administração

Os administradores da Sociedade atuam em determinadas frentes de negócios da Sociedade e suas controladas, sendo remunerados de acordo com a dedicação à cada atividade desempenhada.

Pela dedicação aos serviços prestados, a Sociedade e suas controladas remuneraram os administradores no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, entre fixo e variável, o montante de R\$ 204 (R\$ 198 em 31 de dezembro de 2017).

## 13 Investimentos

	Participação direta - %	Equivalência	Investimentos	
			31/12/2018	31/12/2017
Controladas diretas:				
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	100,00	7.974	3.751	5.318
RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	462	237	1.004
RB Capital Asset Management Ltda.	99,99	3.228	1.668	2.720
RB Capital Commercial Properties S.A.	100,00	13.689	110.576	84.594
RB Capital Prime Realty II Empreendimento Imobiliários S.A.	100,00	(5.313)	6.119	11.431
RB Capital Realty One S.A.	100,00	(4.436)	40.042	51.478
RB Capital Desenvolvimento Residencial I Ltda.	100,00	6	170	165
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	99,99	10.622	22.273	23.229
Plutão Investimentos S.A.	100,00	(4)	7	7
FIP - Agro Assets Fundo de Investimentos e Participações	100,00	361	9.600	9.139
RB Capital Agrosec S.A.	33,50	(4)	40	44
Eleven Partner Participações Ltda.	100,00	(2)	12	14
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV	100,00	3.952	17.776	(6.404)
RB Capital Serviços Fiduciários Ltda.	100,00	2.812	2.814	-
		<u>33.347</u>	<u>215.085</u>	<u>182.739</u>
Investimentos em não controladas:				
Investimento a custo		-	766	766
Total dos investimentos		<u>33.347</u>	<u>215.851</u>	<u>183.505</u>
Consolidado:				
Ibiapava		3.549	17.726	17.242
BTSRB 01 Empreendimentos Imobiliários		7.690	44	2.668

**RB Capital S.A. (anteriormente denominada  
RB Capital Empreendimentos S.A.)**  
*Demonstrações Financeiras individuais e  
consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2018*

	Participação direta - %	Investimentos	
		Equivalência	
		31/12/2018	31/12/2017
Florida Center	-	764	764
Fip Salus	-	-	-
Rioloan 2 Companhia Securitizadora de Creditos Imobiliários S.A.	-	1	-
RJGTIA Companhia Securitizadora de Creditos Imobiliários S.A.	-	1	-
Nova Praça Alto da Lapa SPE Ltda.	-	820	-
<b>Total do investimentos consolidados</b>		<b>11.239</b>	<b>20.674</b>

As alterações registradas na rubrica Investimentos, líquidos da rubrica de perda de investimentos, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram as seguintes:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	183.505	20.674
Aumento de capital	24.230	822
Redução de capital	(20.000)	(2.285)
Dividendos	(18.452)	(11.094)
Perda de capital (a)	(13.430)	-
Juros sobre Capital Próprio	(1.378)	-
Resultado de equivalência patrimonial	33.347	11.239
Retificação (b)	28.029	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>215.851</b>	<b>19.356</b>

- (a) A perda de capital refere-se a dividendos distribuídos de forma desproporcional aos acionistas minoritários pelas controladas da Sociedade.
- (b) Retificação conforme descrito na nota explicativa 4 (n).

## 14 Propriedade Para Investimento

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Imóvel em São Bernardo do Campo - SP	55.881	55.926

### Movimentação da Propriedade para Investimento

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	55.926
Ajuste a valor justo	(45)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>55.881</b>

A Sociedade registra as propriedades para investimento a valor justo com análise realizada internamente. A metodologia usada na avaliação do imóvel de São Bernardo do Campo foi o método de captação de renda.

## 15 Impostos, Taxas e Contribuições

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imposto de renda	-	-	1.904	3.401
Contribuição social	-	-	784	1.282
PIS e COFINS	367	1.040	891	1.554
Imposto Sobre Serviços - ISS	37	170	201	320
IRRF	6	-	318	277
IPTU	-	-	-	1.541
Outros impostos	21	28	208	153
	<u>431</u>	<u>1.238</u>	<u>4.306</u>	<u>8.528</u>

## 16 Cessão de CCI a Pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Cessão de CCI a pagar	<u>-</u>	<u>97.125</u>	<u>-</u>	<u>180.802</u>

Os CCIs estão relacionados à aquisição de recebíveis imobiliários, efetuada pela RB Capital Companhia de Securitização, com a atualização monetária da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, conforme descrito na nota explicativa nº 7. Durante o exercício do ano de 2018 os saldos foram transferidos para o patrimônio fiduciário da controlada RB Capital Companhia de Securitização.

## 17 Adiantamentos de Recebíveis

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamentos de Recebíveis	<u>272.233</u>	<u>455.605</u>
Circulante	<u>102.786</u>	<u>184.532</u>
Não circulante	<u>169.447</u>	<u>271.073</u>

Referem-se a adiantamentos recebidos das cessões de crédito, atualizados pelo IPCA e juros entre 6,9% e 9,4% ao ano, e amortizados conforme os períodos de vigência dos contratos de aluguel a elas atreladas. Essas operações possuem garantias específicas, como o respectivo imóvel da operação, conforme definido no prospecto de colocação da operação.

## 18 Empréstimos e Financiamentos

Instituição financeira	Encargos	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CCB BBA - Itaú (a)	TR + 9,06%	Abril de 2025	-	-	47.708	50.718
CCB BBA - Itaú (b)	CDI + 2,75%	Dezembro de 2019 (*)	-	-	-	15.619
NP ABC (c)	CDI + 2,40%	Agosto de 2019	-	-	30.114	30.716
Pine (d)	CDI + 1,00%	Abril de 2025	-	-	8.981	8.231
CCB BBA - Itaú (e)	CDI + 2,75% a.a.	Dezembro de 2019 (*)	-	-	-	4.704
Orix Corp. USA (f)	9,48%	Novembro 2020	56.390	-	56.390	-
			<u>56.390</u>	<u>-</u>	<u>143.193</u>	<u>109.988</u>
Circulante			-	-	35.855	26.865
Não circulante			<u>56.390</u>	<u>-</u>	<u>107.338</u>	<u>83.123</u>

(\*) Pagamentos efetuados antecipadamente.

- (a) Em 13 de novembro de 2014, a controlada RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda. captou recursos para financiamento imobiliário para a construção de um projeto comercial, cujo fluxo de locação é utilizado para suprir a referida dívida, e possui aval subordinado, prestado pela Sociedade.
- (b) Em 28 de dezembro de 2016, a controlada RB Commercial Properties S.A. captou recursos para adequar a estrutura de capital da empresa de acordo com as estratégias da Sociedade, quitando o valor total em 14 de maio de 2018.
- (c) Em 6 de setembro de 2017, a controlada RB Commercial Properties S.A. captou no valor de R\$ 30.000 recursos mediante a emissão de notas promissórias para adequar a estrutura de capital de acordo com a estratégia da Sociedade.
- (d) Em 11 de dezembro de 2017, a controlada Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A. adquiriu cédula de crédito bancário - mútuo do Banco Pine no valor de R\$ 6.483, sem contar com qualquer regresso contra o Grupo RB Capital e sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo.
- (e) Em 12 de dezembro de 2017, a controlada Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A. efetuou a aquisição de 16 unidades autônomas pelo valor de R\$ 4.703 mediante assunção de dívida, sem contar com qualquer regresso contra o Grupo RB Capital e sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo, em 25 de maio de 2018 a controlada cedeu o total dos créditos para sua controladora RB Capital Realty One.
- (f) Em 7 de novembro de 2018, a Sociedade captou o valor de R\$ 55.599 com sua controladora Orix Corporation USA.

As mutações dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	-	65.101
Captação de recursos	-	34.704
Assunção de dívida	-	8.172
Pagamento de principal	-	(6.092)
Encargos financeiros	-	7.940
Custo de captação	-	(272)
Amortização de custo de captação	-	435

**RB Capital S.A. (anteriormente denominada  
RB Capital Empreendimentos S.A.)**  
*Demonstrações Financeiras individuais e  
consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2018*

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-	109.988
Captação de recursos	55.599	55.599
Repactuação de dívida	-	(4.729)
Pagamento de principal	-	(30.850)
Pagamento de juros	-	(944)
Encargos financeiros	791	13.508
Amortização de custo de captação	-	621
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>56.390</u>	<u>143.193</u>

O cronograma de pagamento está programando conforme abaixo:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
2020	56.390	69.282
2021	-	5.723
2022	-	6.632
2023	-	7.679
2024	-	8.833
2025	-	9189
Total	<u>56.390</u>	<u>107.338</u>

## 19 Debêntures

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
RB Capital S.A. (a)	90.533	66.193	57.558	35.918
Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	-	-	22.806	20.135
Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A. (c)	-	-	42.867	39.569
	<u>90.533</u>	<u>66.193</u>	<u>123.231</u>	<u>95.622</u>
Circulante	<u>6.000</u>	<u>35.918</u>	<u>71.673</u>	<u>44.155</u>
Não circulante	<u>84.533</u>	<u>30.275</u>	<u>51.558</u>	<u>51.467</u>

- (a) Em 27 de junho de 2013, a Sociedade emitiu debêntures não conversíveis, liquidadas em 22 de maio de 2018, atualizadas pelo CDI acrescido de 2% de juros.

Em 11 de dezembro de 2017, a Sociedade emitiu debêntures não conversíveis, com vencimento em 22 de agosto de 2019, atualizadas pelo CDI acrescido de 2,4% de juros.

Em 14 de maio de 2018, a Sociedade emitiu debêntures não conversíveis, com vencimento em 20 de abril de 2021, atualizadas pelo CDI acrescido de 2% de juros.

- (b) Em 19 de dezembro de 2011, emitiu debêntures no montante de R\$27.326 conversíveis em Ações, atualizadas por juros remuneratórios de 9,26% ao ano, acrescidos de IPCA. O vencimento foi prorrogado para 30 de agosto de 2019 sem contar com qualquer regresso contra o Grupo RB Capital e sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo.



- (c) Em 8 de agosto de 2012 a Sociedade emitiu debêntures não conversíveis em ações no valor de R\$ 35.592. Essas debêntures são remuneradas com juros de 9,90% e vencimento para o dia 27 de fevereiro de 2019, conforme 4º aditamento das Debêntures ocorrido em 21 de dezembro de 2017 sem contar com qualquer regresso contra o Grupo RB Capital e sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>66.683</b>	<b>142.594</b>
Captação de recursos	30.131	30.131
Pagamento - principal	(30.839)	(85.116)
Pagamento – juros	(6.274)	(6.274)
Amortização do custo de captação	220	459
Encargos financeiros	6.272	13.828
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>66.193</b>	<b>95.622</b>
Captação de recursos	55.000	55.000
Pagamento - principal	(36.509)	(36.509)
Pagamento – juros	(750)	(750)
Amortização do custo de captação	199	275
Encargos financeiros	6.400	9.593
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>90.533</b>	<b>123.231</b>

## 20 Provisão para riscos

Em 31 de dezembro de 2018, a controlada indireta RB Commercial Properties 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda., é parte integrante de uma ação civil pública referente ao projeto em desenvolvimento no município de São José dos Pinhais, cuja chance de perda é considerada possível de acordo com seus assessores jurídicos. O valor envolvido na ação é de R\$ 1.000.

Em 31 de dezembro de 2018, a controlada direta RB Commercial Properties 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda., é parte integrante de uma ação civil indenizatória referente ao projeto em desenvolvimento no município de Itapevi, cuja chance de perda é considerada possível de acordo com seus assessores jurídicos. O valor envolvido na ação é de R\$ 18.764.

Em 31 de dezembro de 2018, a controlada direta, Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial V, é parte de um processo administrativo cuja probabilidade de perda é possível, instaurado em razão de supostos débitos de ISS originados de construção civil em empreendimentos no município do Rio de Janeiro - RJ. No processo foi alegada a ilegitimidade passiva do Fundo em razão da indicação às autoridades fazendárias dos responsáveis pelas obras, os quais devem responder pelo pagamento do ISS respectivo. O valor envolvido na ação é de R\$ 244.

Os depósitos efetuados para os processos judiciais estão sumariados a seguir, já atualizados pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC:

<u>Natureza</u>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Tributária	294	405

## 21 Patrimônio Líquido

### 21.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social é de R\$ 114.596 (R\$ 114.596 em 31 de dezembro de 2017) representado por 54.705.798 ações (54.705.798 ações em 31 de dezembro de 2017) totalmente integralizado.

### 21.2 Ações em tesouraria

Em 1 de março de 2017 foram vendidas 164.118 ações de emissão da Sociedade no montante de R\$781.

Em 14 de novembro de 2017 foram adquiridas 437.646 ações de emissão da Sociedade no montante de R\$1.838.

Em 19 de dezembro de 2017 foram adquiridas 82.059 ações de emissão da Sociedade no montante de R\$391.

### 21.3 Reserva legal

De acordo com o previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76, 5% do lucro líquido do exercício deverá ser utilizado para constituição de reserva legal que não pode exceder 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo dessa reserva era de R\$21.412.

### 21.4 Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado do período ajustado na forma da lei. Quando constituídos, os dividendos a pagar são destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

## 22 Receita líquida

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Receita de "spread" de securitização	-	-	18.779	15.965
Receita de estruturação	-	-	12.568	6.704
Receita de taxa de administração	2.572	5.636	15.356	15.925
Receita de locação de imóveis	-	-	289.962	29.249
Receita de venda de imóveis	-	-	56.937	29.363
Impostos incidentes	(269)	(917)	(4.127)	(3.339)
	2.303	4.719	389.475	93.867

(\*) Refere-se à atualização de cessão descrito na nota explicativa 13.

## 23 Custo dos Serviços Prestados

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Custo com custódia	(41)	(43)
Custo com consultoria	(26)	(171)
Custo com comissão	(1.572)	(2.694)
Custo com venda de imóveis	(53.163)	(27.343)
Custo com locação de imóveis	(265.839)	-
Outros custos	(3.050)	(1.022)
	(323.691)	(31.273)

## 24 (Despesas) Receitas Operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas comerciais	(1.792)	(1.132)	(3.034)	(1.863)
Despesas tributárias	(457)	(365)	(2.848)	(5.396)
Despesas com pessoal	(16.954)	(7.772)	(19.065)	(9.520)
Despesas com auditoria	(221)	(509)	(535)	(1.065)
Despesas com consultorias	(8.239)	(1.510)	(15.352)	(6.565)
Despesas com tecnologia e informática	(3.961)	(2.428)	(4.676)	(2.693)
Outras (despesas) receitas líquidas (*)	(3.708)	(3.157)	(9.736)	11.871
	(35.332)	(16.873)	(55.246)	(15.231)
Classificadas como:				
Despesas gerais e administrativas	(34.554)	(15.535)	(51.388)	(28.709)
Despesas de comercialização	(1.792)	(1.132)	(3.034)	(1.863)
Despesas tributárias	(190)	(365)	(1.043)	(5.396)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	1.204	159	219	20.737
	(35.332)	(16.873)	(55.246)	(15.231)

(\*) Do montante consolidado em 31 de dezembro de 2017, R\$ 12.767 refere-se a ganho de permuta em projetos de negociação de unidades residenciais alocados em controladas diretas e indiretas.

## 25 Receita Financeira

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Juros ativos	14.797	21.786	23.302	22.977
Rendimento de aplicações financeiras	1.140	2.179	35.760	37.969
Impostos	(1.436)	(848)	(1.689)	(986)
Outras receitas financeiras	4.723	801	167	2.331
	19.224	23.918	57.540	62.291

## 26 Despesas Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Juros passivos	(7.191)	(6.689)	(23.101)	(25.543)
Perdas em aplicações financeiras	(171)	(1.642)	(20.895)	(16.908)
Outras despesas financeiras	(1.615)	(248)	(4.443)	1.403
	(8.977)	(8.579)	(48.439)	(41.048)

## 27 Imposto de Renda e Contribuição Social

### 27.1 Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Correntes:				
IRPJ	-	-	(7.088)	(7.007)
CSLL	-	-	(2.770)	(2.737)
	-	-	(9.858)	(9.744)
Diferidos:				
IRPJ	1.685	(1.685)	1.620	(2.846)
CSLL	606	(606)	583	(953)
	2.291	(2.291)	2.203	(3.799)
	2.291	(2.291)	(7.655)	(13.543)

### 27.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(2.865)	28.079
Equivalência Patrimonial	33.347	48.409
Despesas Inedutíveis Gerais	(131)	51
Lucro Tributável	30.351	76.539
34 % do lucro real	(10.319)	(26.023)
Outros	12.610	23.732
Despesa de IRPJ e CSLL registrada no resultado	2.291	(2.291)
	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	17.493	48.380
Equivalência Patrimonial	11.239	2.888

**RB Capital S.A. (anteriormente denominada  
RB Capital Empreendimentos S.A.)**  
Demonstrações Financeiras individuais e  
consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2018

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Despesas Indedutíveis Gerais	(292)	90
Lucro Tributável	28.440	51.358
34 % do lucro real	(9.670)	(17.462)
Outros	2.015	3.919
Despesa de IRPJ e CSLL registrada no resultado	(7.655)	(13.543)

A Sociedade e suas controladas não constituíram impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social, pois a expectativa de realização não é provável, com base em estudos e projeções internas.

## 28 Lucro Básico por Ação

O prejuízo e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do prejuízo básico e diluído por ação são conforme segue:

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas da controladora	(574)	25.788
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico e diluído por ação (milhares)	54.706	54.706
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação (centavos por ação)	(0,01)	0,47

A Sociedade não possui ações em circulação que possam causar diluição ou dívida conversível em ações. Assim, o lucro básico e o diluído por ação são iguais.

## 29 Instrumentos Financeiros

				<b>Controladora</b>		<b>Controladora</b>	
				<b>31/12/2018</b>		<b>31/12/2017</b>	
	<b>Classificação 2018</b>	<b>Classificação 2017</b>	<b>Hierarquia</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>
<b>Ativos:</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	81.978	81.978	17.144	17.144
Títulos e valores mobiliários	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	39.623	39.623	165.959	165.959
Contas a receber	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	3.017	3.017	3.265	3.265
				124.618	124.618	186.368	186.368
<b>Passivos:</b>							
Cessão de Créditos	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	-	-	112.746	112.746
Contas a pagar	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	1.679	1.679	1.263	1.263
Empréstimos	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	56.390	56.390	-	-
Debêntures	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	90.533	90.533	66.193	66.193
				148.602	148.602	180.202	180.202

**RB Capital S.A. (anteriormente denominada  
RB Capital Empreendimentos S.A.)**  
*Demonstrações Financeiras individuais e  
consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de Dezembro de 2018*

	Classificação 2018	Classificação 2017	Hierarquia	Consolidado		Consolidado	
				31.12.2017		31.12.2016	
				Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos:</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	107.088	107.088	38.618	38.618
Aplicações financeiras vinculadas	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	-	-	126.673	126.673
Títulos e valores mobiliários	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	140.786	140.786	263.186	263.186
Contas a receber	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	<u>56.832</u>	<u>56.832</u>	<u>13.420</u>	<u>13.420</u>
				<u>304.706</u>	<u>304.706</u>	<u>441.897</u>	<u>441.897</u>
<b>Passivos:</b>							
Debêntures	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	123.231	123.231	95.622	95.622
Empréstimos e financiamentos	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	143.193	143.193	109.988	109.988
Cessão de CCIs	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	-	-	180.802	180.802
Contas a pagar	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Outros passivos ao custo amortizado	Nível 2	<u>53.281</u>	<u>53.281</u>	<u>8.715</u>	<u>8.715</u>
				<u>319.705</u>	<u>319.705</u>	<u>395.127</u>	<u>395.127</u>

## 29.1 Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade contabilizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 possuem valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessas datas. 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 Sociedade é aplicada.

A Sociedade 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 Sociedade 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.

### 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.

## **29.2 Considerações gerais**

A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades.

A Sociedade administra seu capital para garantir que as controladas possam 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.

### **29.2.1 Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores dos instrumentos 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.

## **29.3 Gestão dos riscos financeiros**

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

## **29.4 Derivativos**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Sociedade não contratou instrumentos financeiros derivativos.

## **29.5 Risco de crédito**

É o risco de prejuízo financeiro da Sociedade caso um emissor ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe ao cumprimento de suas obrigações contratuais.

A Sociedade está exposta ao risco de crédito de seus valores de contas a receber e títulos e valores mobiliários.

## **29.6 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 Sociedade 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 Sociedade, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis.

### **Tabelas do risco de liquidez e juros**

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante das debêntures em circulação. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Sociedade deve quitar as respectivas obrigações.

	Média ponderada da taxa de juros - %	Consolidado			Total
		Até 3 meses	De 4 a 12 meses	Acima de 12 meses	
Debêntures	CDI + 2,40%	-	(32.975)	-	(32.975)
Debêntures	CDI+2,00%	-	(6.637)	(51.276)	(57.912)

#### **29.7 Risco de mercado**

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

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, notadamente o CDI e a Taxa Referencial - TR, e à variação de índice de preços, notadamente o IPCA e o Índice Nacional de Custo da Construção - INCC-M.

#### **29.8 Análise de sensibilidade**

A Sociedade 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 e as 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.



## Análise da Administração

A Sociedade entende que está exposta principalmente à variação da taxa do CDI e da TR, além da variação do IPCA e do INCC-M. A Sociedade possui ativos e passivos indexados ao CDI e ao IPCA, a fim de existir uma mitigação natural do risco por meio da diversificação. Dessa forma, a Sociedade entende que necessita de apenas um cenário para o fator de risco, desde que ele seja o mais conservador para a exposição líquida de seus instrumentos a cada fator de risco.

<u>Premissas</u>			Cenário- -base	Cenário adverso	Cenário Remoto
Diminuição da taxa do CDI Caixas e equivalentes Títulos e valores mobiliários Debêntures			6,67%	5,00%	3,34%
Diminuição da taxa do IPCA Títulos e valores mobiliários Clientes e outros valores mobiliários			3,99%	2,99%	2,00%
Diminuição da taxa do IGPM Títulos e valores mobiliários			4,12%	3,09%	2,06%
Fator de risco	Instrumento	Risco	Cenário- -base	Cenário adverso	Cenário remoto
Índice de preços - IPCA	Títulos e valores mobiliários Contas a receber	Diminuição do IPCA	385	288	192
Taxa de juros - CDI	Caixas e equivalentes Títulos e valores mobiliários Debêntures	Diminuição do CDI	419	314	209
Índices de preços - IGPM	Títulos e valores mobiliários	Diminuição do IGPM	08	06	04

## 30 Evento subsequente

Em 28 de fevereiro de 2019 a controlada Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A. assinou contrato de compra e venda com o Banco Pine onde unidades residenciais foram dadas em pagamento para a quitação total das debêntures e do empréstimo registrados nas notas 18 e 19. Na Mesma data a controlada Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A. converteu debentures e empréstimos em capital social e em seguida reduziu capital entregando os investimentos das controladas indiretas RB Capital Realty XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda e RB Capital Realty XXIX Empreendimentos Imobiliários Ltda para pagamento de empréstimos e debêntures conforme registrado nas notas 18 e 19.

No dia 5 de junho de 2019 a Sociedade efetuou sua 5ª emissão de debentures no valor de R\$ 60.000, efetuando no mesmo dia a quitação da NP com o Banco ABC da controlada RB Commercial Properties S.A.

\*\*\*\*\*