

RBR Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

RBR Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço Patrimonial..... 5

Demonstração do Resultado do Fundo..... 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Fundo 7

Demonstração do Fluxo de Caixa – Método Direto do Fundo 8

Notas explicativas às demonstrações contábeis 9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 72,20% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos e extrato de posição consolidada da B3, para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, efetuamos testes de valorização nos ativos que compõem a carteira dos fundos investidos.

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

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano. Devido a relevância das propriedades para investimento em relação a carteira de investimentos e ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a determinação do valor justo das propriedades para investimento como um principal assunto da auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, obtenção e análise do Laudo de Avaliação de cada imóvel bem como seus respectivos contratos de compra e venda e registro de matrícula. Identificamos que os imóveis foram adquiridos próximo a data base de auditoria, desta forma, os valores apresentados na carteira do Fundo, estão em linha com os valores acordados em contrato de compra e venda, desta forma, não foi necessário o envolvimento dos especialistas para validar o valor justo dos imóveis.

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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



EY

Building a better
working world

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

São Paulo, 26 de maio de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

| Ativo | Nota | 31/12/2019 | % PL | 31/12/2018 | % PL |
|--|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Circulante | | | | | |
| Disponibilidades | 5 | 2 | 0,00% | 8 | 0,01% |
| Cotas de fundo de renda fixa | | 437.951 | 60,06% | | 0,00% |
| Aplicações Financeiras | | | | | 0,00% |
| De natureza não imobiliária | | | | | |
| Títulos públicos federais | 6 | - | | 3.131 | 3,15% |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários | 6 | 17.042 | 2,34% | - | 0,00% |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | 6 | 88.537 | 12,14% | 412 | 0,06% |
| Letras de crédito imobiliário | 6 | 15.017 | 2,06% | - | 0,00% |
| Aluguéis a receber | | 58 | 0,01% | - | 0,00% |
| Outros valores a receber | | 418 | 0,06% | 1 | 0,00% |
| Outros créditos | | 68 | 0,01% | 45 | 0,01% |
| | | 559.093 | 76,67% | 3.597 | 3,61% |
| Investimento | | | | | |
| Propriedades para Investimento | | | | | |
| Imóveis acabados | 7 | 217.608 | 29,84% | 91.539 | 91,97% |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | 7 | 16.694 | 2,29% | 5.144 | 5,17% |
| | | 234.302 | 32,13% | 96.683 | 97,14% |
| Total do ativo | | 793.395 | 108,80% | 100.280 | 100,75% |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | 10 | 1.099 | 0,15% | 619 | 0,08% |
| Taxa de administração e gestão | 9 | 360 | 0,05% | 92 | 0,09% |
| Auditoria e custódia | | 2 | 0,01% | - | 0,00% |
| Provisões e contas a pagar | | - | 0,01% | 35 | 0,04% |
| Captação de recursos (novas emissões) | 11 | 1.120 | 0,16% | - | 0,00% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 8 | 61.531 | 8,45% | - | 0,00% |
| | | 64.112 | 8,79% | 746 | 0,75% |
| Não Circulante | | | | | |
| Exigível ao longo prazo | | | | | |
| Antecipação de clientes | | 88 | | - | |
| | | 88 | 0,01% | - | 0,00% |
| Total do passivo | | 64.200 | 8,80% | 746 | 0,75% |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 723.995 | 99,29% | 95.573 | 96,02% |
| Gastos com colocação de cotas | | (20.324) | -2,79% | (229) | -0,23% |
| Distribuição de rendimentos a cotistas | | (14.314) | -1,96% | (5.619) | -5,65% |
| Reserva de lucros | | 39.838 | 5,46% | 9.809 | 9,85% |
| Total do patrimônio líquido | 11 | 729.195 | 100,00% | 99.534 | 100,00% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 793.395 | 108,80% | 100.280 | 100,75% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

| | <u>Nota</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Receitas de propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | | 9.120 | 5.678 |
| Receitas de multas rescisórias | | - | 49 |
| | | 9.120 | 5.727 |
| Propriedades para investimento | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 7 | 11.549 | 2.615 |
| | | 11.549 | 2.615 |
| Despesas de propriedades para Investimento | | | |
| Despesas de tributos municipais e federais | 13 | (43) | (13) |
| Despesas de condomínio | 13 | (592) | - |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | 13 | (5) | - |
| Taxa de administração - Imóvel | | (1) | - |
| | | (641) | (13) |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | 20.028 | 8.329 |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | | 5 | - |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | | 399 | 63 |
| Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | | 11 | - |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII) | | 10.082 | - |
| Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | | (3) | - |
| Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI) | | 42 | - |
| | | 10.536 | 63 |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | 30.564 | 8.392 |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 1.525 | - |
| Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT) | | 63 | 37 |
| Lucro em transações de letras financeiras do tesouro (LFT) | | 485 | 159 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (343) | - |
| | | 1.730 | 196 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesa de consultoria | | (49) | - |
| Despesas de auditoria e custódia | 13 | (149) | (464) |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 13 | (3) | - |
| Taxa de administração e gestão | 12 e 17 | (2.020) | (832) |
| Taxa de fiscalização da CVM | 13 | (2) | (16) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 13 | (42) | (218) |
| | | (2.265) | (1.530) |
| Lucro líquido do exercício | | 30.029 | 7.058 |
| Quantidade de cotas em circulação | | 8.552.712 | 1.232.360 |
| Lucro por cota - R\$ | | 3,51 | 5,73 |
| Valor patrimonial da cota - R\$ | | 85,26 | 80,77 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

| | Nota | Cotas integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Distribuição de rendimentos | Reservas de lucros | Total |
|---|-------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2017 | | 25.405 | (229) | (1.369) | 2.751 | 26.558 |
| Cotas de investimentos integralizadas | | 70.168 | - | - | - | 70.168 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | 7.058 | 7.058 |
| Distribuição de rendimentos | | - | - | (4.250) | - | (4.250) |
| Em 31 de dezembro de 2018 | 11 | 95.573 | (229) | (5.619) | 9.809 | 99.534 |
| Cotas de investimentos integralizadas | | 628.422 | - | - | - | 628.422 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | 30.029 | 30.029 |
| Gastos com colocação de cotas | | - | (20.095) | - | - | (20.095) |
| Distribuição de rendimentos | 11 | - | - | (8.695) | - | (8.695) |
| Em 31 de dezembro de 2019 | | 723.995 | (20.324) | (14.314) | 39.838 | 729.195 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------------|------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 9.062 | 5.678 |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão | (1.753) | (775) |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | (5) | - |
| Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios | (3) | - |
| Pagamento de despesas de condomínio | (592) | - |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | (146) | - |
| Pagamento de tributos municipais e federais | (46) | - |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (27) | - |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (365) | - |
| Pagamentos (recebimentos) diversos | (468) | 486 |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>7.766</u> | <u>5.389</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aplicação e resgate de títulos públicos federais | 3.131 | - |
| Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI) | (14.975) | - |
| Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | (17.037) | - |
| Aquisição e resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs | (78.032) | - |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 399 | - |
| Aquisição de imóveis para renda | (62.505) | (71.998) |
| Custos incrementais com imóveis para renda | (2.034) | - |
| Caixa líquido das atividades de investimento | <u>(171.053)</u> | <u>(71.998)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Cotas integralizadas | 628.422 | 70.168 |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas | (20.095) | - |
| Recebimento por captação de recursos (novas emissões) | 1.120 | - |
| Rendimentos pagos | (8.215) | (3.632) |
| IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos | - | - |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | <u>601.232</u> | <u>66.536</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 437.945 | (73) |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 8 | 81 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | <u>437.953</u> | <u>8</u> |

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de novembro de 2014, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo seu início de atividades em 26 de março de 2015.

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do fundo

Os recursos do Fundo serão aplicados de forma a proporcionar rendimentos aos seus cotistas ("Cotistas") mediante distribuição de rendas obtidas por meio dos investimentos nos ativos mencionados.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou Gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as Cotas.

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

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

O Fundo é listado na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que o valor da cota no último dia útil de dezembro foi de R\$ 85,26 (noventa e seis reais e setenta centavos). Em 2018 foi de R\$ 80,77 (oitenta e um reais).

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de maio de 2020

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

3.1 Classificação ativo circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 Caixa e equivalente de caixa

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 9.

3.7 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo,

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que integram a carteira do Fundo pode

aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em

caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú S/A e BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

| 31 de dezembro de 2019 | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL |
| Saldo em conta corrente | | 2 | 0,00% |
| Itaú Soberano RF Referenciado DI | | | |
| LP FIC FI | Itaú Unibanco | 7 | 0,00% |
| Itaú Top RF Referenciado DI FICFI | Itaú Unibanco | 437.944 | 60,06% |
| | | 437.953 | 60,06% |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

O Itaú Top RF Referenciado DI FIC de FI, o fundo foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tendo como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como "referenciado DI", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito bancário ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente a este parâmetro. As solicitações de resgates são processadas com base ao valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate é efetuado no dia da solicitação do resgate.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza Imobiliária

6.1.2 Letras de crédito imobiliário – LCIs

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 correspondem a Letras de crédito imobiliário, de emissão do Banco ABC Brasil no montante de R\$ 15.017 com vencimento até março de 2020. (2018- R\$-0) O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

| Emissor | Vencimen to | % do CDI | 2019 | 2018 |
|------------------|------------------------|---------------------|---------------|-------------|
| Banco ABC Brasil | 19/03/2020 | 97,00% | 15.017 | - |
| | | | <u>15.017</u> | <u>-</u> |

A movimentação de letras de crédito imobiliário no período está descrita a seguir:

| | | |
|--|---------------|----------|
| Aquisição de letras de crédito imobiliário | 14.975 | - |
| Receitas de letras de crédito imobiliário | 42 | - |
| Saldo em 31 de dezembro | <u>15.017</u> | <u>-</u> |

6.1.3 Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIs

As aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$88.537 (2018 - R\$412), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

2019

| Fundo | Quantidade de cotas | Valor de Cota | Valor de Mercado | % PL |
|--|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| FII Barigui | 45.645 | 109,90 | 5.016 | 0,69% |
| FII BTG Pactual Fundo de Fundos | 653 | 109,00 | 71 | 0,01% |
| BANESTES Recebíveis Imobiliários - FII | 10.000 | 125,38 | 1.254 | 0,17% |
| BTG Pactual Shoppings - FII | 250.000 | 118,85 | 29.713 | 4,07% |
| BTG Pactual Corporate Office | 13.059 | 117,70 | 1.537 | 0,21% |
| BTG Pactual Crédito Imobiliário - FII | 27.709 | 104,95 | 2.908 | 0,40% |
| VBI FL 4440 - FII | 7.500 | 154,50 | 1.159 | 0,16% |
| Via Parking - FII | 10.000 | 215,10 | 2.151 | 0,29% |
| Green Towers - FII | 64.316 | 116,99 | 7.524 | 1,03% |

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | | | | |
|---|----------------|--------|---------------|---------------|
| HSI Malls - FII | 25.576 | 126,40 | 3.233 | 0,44% |
| JS Real Estate Multigestão - FII | 14.000 | 122,80 | 1.719 | 0,24% |
| JS Real Estate Multigestão - FII - direito de preferência | 7.000 | 11,45 | 80 | 0,01% |
| Kinea Rendimentos Imobiliários - FII | 103.314 | 105,75 | 10.925 | 1,50% |
| Kinea Índice de Preços - FII | 71.499 | 117,80 | 8.423 | 1,16% |
| Mogno FII - Fundo de Fundos | 9.901 | 127,94 | 1.267 | 0,17% |
| Rio Bravo Renda Varejo - FII | 9.000 | 169,00 | 1.521 | 0,21% |
| Rio Bravo Renda Corporativa - FII | 5.816 | 270,01 | 1.570 | 0,22% |
| SDI Properties - FII | 26.952 | 111,60 | 3.008 | 0,41% |
| Vinci Shopping Centers - FII | 105 | 139,70 | 15 | 0,00% |
| FII Votorentim Logística | 6.992 | 117,99 | 825 | 0,11% |
| FII XP Logística | 7.284 | 152,50 | 1.111 | 0,15% |
| FII XP Malls | 80 | 137,00 | 11 | 0,00% |
| RBR Desenvolvimento Comercial FII | 35.000 | 99,90 | 3.496 | 0,48% |
| Total | 751.401 | | 88.537 | 12,14% |

6.1.4 Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 17.042 (2018 - R\$0), são classificadas como ativos financeiros para negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado com taxas praticadas no mercado.

| Emissor | Cód. Papel | Emissão e série | Data Compra | Vencimento | Qtde. Total | Indexador e Taxa de Juros | R\$ valor | %PL |
|---------------------------------|------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------------------|-----------|------|
| RB CAPITAL CIA DE SECURITIZAÇÃO | 19L0907949 | 1 - 239 | 30/12/2019 | 15/12/2034 | 17.000 | IGPM+4,5% | 17.042 | 2,33 |

6.2. De natureza Imobiliária

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

31 de dezembro de 2019

| | <u>Quantidade</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>Vencimento</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Letras Financeiras do Tesouro | - | - | Até 90 dias |
| Letras Financeiras do Tesouro | - | - | Acima de 365 dias |

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2018

| | <u>Quantidade</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>Vencimento</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Letras Financeiras do Tesouro | 20 | 198 | Até 90 dias |
| Letras Financeiras do Tesouro | 297 | 2.933 | Acima de 365 dias |
| | | 3.131 | |

7. Propriedades para Investimento

A movimentação na conta Propriedades para Investimento está descrita a seguir:

2019

| <u>Descrições dos imóveis</u> | <u>Saldo 31/12/2018</u> | <u>Investimentos</u> | <u>Custos Incorridos</u> | <u>Ajuste ao valor justo</u> | <u>Saldo 31/12/2019</u> |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Edifício Castelo Branco (a) | 9.100 | - | - | 600 | 9.700 |
| Edifício Mikonos (b) | 13.025 | - | 21 | 1.929 | 14.975 |
| Edifício Somos Sistema (c) | 12.778 | - | 1 | (182) | 12.597 |
| Edifício Celebration (d) | 61.780 | - | 25 | 5.416 | 67.221 |
| Edifício Comary (e) | - | 27.412 | 1.884 | 2.125 | 31.421 |
| Anima Consolação (f) | - | 2.256 | 103 | 1.661 | 4.020 |
| Edifício Venezuela (g) | - | 39.000 | - | - | 39.000 |
| Edifício Delta Plaza (h) | - | 55.368 | - | - | 55.368 |
| | 96.683 | 124.036 | 2.034 | 11.549 | 234.302 |

Em 31 de dezembro de 2019, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil datados de dezembro de 2019, formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2020.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

| <u>Avaliação ao valor justo</u> | <u>Método</u> | <u>Percentual de vacância</u> | <u>Período de análise</u> | <u>Taxa de desconto</u> | <u>Taxa de capitalização</u> |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Edifício Castelo Branco (a) | (a) | 0% | 10 anos | 8,50% | 8,50% |
| Edifício Mikonos (b) | (a) | 0% | 10 anos | 8,00% | 8,00% |
| Edifício Somos Sistema (c) | (a) | 0% | 10 anos | 10,00% | 10,00% |

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | | | | | |
|--------------------------|--------------------|---------|---------|-------|-------|
| Edifício Celebration (d) | (a) | 100,00% | 10 anos | 8,50% | 8,50% |
| Edifício Comary (e) | (a) | 32% | 10 anos | 8,00% | 8,00% |
| Anima Consolação (f) | Valor de aquisição | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Edifício Venezuela (g) | Valor de aquisição | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Edifício Delta Plaza (h) | Valor de aquisição | n/a | n/a | n/a | n/a |

(a) Método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado

A Binswanger Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

- (a) Edifício Castelo Branco – o Fundo é proprietário do 24º andar – conjunto 2401-com área Bruta Locável de 1.065m², com direito a onze vagas de garagem, localizado na Avenida República do Chile, 230, Centro - Rio de Janeiro.

O empreendimento é um edifício comercial composto por 29 andares em pavimentos de escritórios, possuindo ainda três subsolos para garagem. Aquisição em julho de 2015.

- (b) Edifício Mykonos - Imóvel tipo escritório constituído por 5 unidades (11, 12, 42, 131 e 132), com Área Bruta Locável de 5.405m² no Edifício Mykonos localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1356 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O Edifício Mykonos abriga unidades comerciais possuindo quinze pavimentos de escritórios, compostos por duas unidades por andar. O Edifício dispõe de dois subsolos e térreo.

Aquisição em maio de 2017.

- (c) Edifício Somos - Imóvel tipo constituído por 4 blocos, sendo 2 galpões para uso industrial, 1 prédio de escritório e 1 prédio usado para lanchonete, possui acesso principal pela Avenida João Dias. A construção é composta por 205 vagas de garagem (estimado) e entradas pela Rua Subaraçu s/n, Rua Gibraltar, 358 e Rua Abrantes s/n. O Fundo é proprietário de 50% do empreendimento, os blocos 3 e 4 foram adaptados para uso educacional.

Aquisição em março de 2018.

- (d) Edifício Celebration – imóvel tipo prédio comercial constituído por torre única com um total de 16 pavimentos, sendo compostos por 2 subsolos, térreo mezanino e 13 pavimentos. Localizado na rua Casa do Ator, 1155 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O imóvel possui 125 vagas de garagem e Área Bruta Locável de 5.590 m².

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Aquisição em abril de 2018.

- (e) Edifício Comary – imóvel tipo prédio comercial, localizado na rua Amauri, 305 – Jardim Paulista – São Paulo – SP, é formado por uma torre com quatro conjuntos comerciais por pavimento; o subsolo e área descoberta do pavimento térreo abrigam vagas de garagem, possui Área Bruta Locável de 2.545 m², possuindo a totalidade das unidades autônomas n. 11,12,13,14,21,22,23,24,31,32,33,34,41,42, 43,44,51,52,53,54,61,62,63,64, 71,72,73,74, 81,82,83 e 84.
Aquisição em abril de 2019.

- (f) SLB Anima (SP) – imóvel tipo comercial, localizado na rua da Consolação, 2320 e 2322, bairro da Consolação – São Paulo – SP, com área bruta locável de 586,9 m², composto por 4 pavimentos, sendo: térreo, 2 pavimentos tipo e subsolo.
Aquisição em outubro de 2019.

- (g) Edifício Venezuela - Imóvel comercial localizado na Avenida Venezuela, 43 – Saúde – Rio de Janeiro / RJ, composto por 6 pavimentos: térreo + 6 pavimentos tipo mais ático.
Aquisição em dezembro de 2019.

- (h) Edifício Delta Plaza - Lajes comerciais localizadas na Rua Cincinato Braga, 340 – Bela Vista – São Paulo / SP, com área privativa de 3.855,94 m², composto por 23 Pavimentos – 3 Subsolos + térreo + 18 pavimentos + Ático e 92 vagas de garagem.
Aquisição em dezembro de 2019.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de obrigação por aquisição de imóveis está composto pelo Edifício Delta Plaza e Venezuela e montam R\$ 61.531

9. Encargos e taxa de administração e gestão

Será devido pelo Fundo uma taxa de administração composta de (“Taxa de Administração”):

Será devido pelo Fundo uma taxa de administração composta de (“Taxa de Administração”):

- (i) valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à Administradora pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos e escrituração e custódia das Cotas, observado o valor mínimo mensal de 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, contados a partir de 01 de agosto de 2019. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o valor mínimo. A partir do momento em que o número de cotistas superar 300 (trezentos) cotistas, o percentual será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração;

(ii) valor equivalente a 1,00% (um por cento) calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor

A remuneração acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

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

Taxa de Performance. O Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [\text{Va} * (\sum i \text{ corrigido} / \sum p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida;
- **Índice de Correção** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- $\sum i$ **Corrigido** = Variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento corrigido pelo benchmark, ou seja, quociente calculado na fórmula do Resultado abaixo.

- $\sum p$ **Corrigido** = variação percentual acumulada do Índice de Correção.

- **Resultado** = V_a / V_b

- **V_a** = valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

$$V_a = \sum_{M}^N \text{Rendimento mês} \cdot \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance..

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará na data do encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo, até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A cobrança da Taxa de Performance deverá atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de foi de R\$ 2020 (2018- R\$ 832)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o fundo não incorreu despesas de performance.

10. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| Rendimentos | 2.019 | 2.018 |
|--|--------------|--------------|
| Lucro líquido do exercício | 30.029 | 7.058 |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | (11.549) | (2.615) |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários | (10.082) | - |
| Recuperação de IRRF sobre aplicações financeiras | - | (36) |
| Ganho não realizado com títulos de renda fixa | (5) | (41) |
| Aluguéis a receber | (58) | - |
| Outros | 270 | 94 |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) | 8.605 | 4.460 |
| Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição | 90 | |
| Rendimentos retidos no exercício | - | (210) |
| (-) Parcela dos rendimentos retidos | 90 | (210) |
| Rendimentos apropriados | 8.695 | 4.250 |
| Rendimentos a distribuir | (1.099) | (618) |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no período | 619 | |
| Rendimentos líquidos pagos no período | 8.215 | 3.632 |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 101,05% | 95,29% |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados | 90 | (210) |

Em 31 de dezembro de 2019, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,96 (noventa e seis centavos) e em 2018 de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o Administrador possa assinar o Suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

11.2 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.552.712 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R\$ 729.195. (Em 31 de dezembro de

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2018 dividido por 1.232.360 pelo montante de R\$ 100.280).

11.3 Amortização

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 4,13% (2018- positivo em 3,39%)

13. Encargos debitados ao Fundo

| | 2019 | | 2018 | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Despesas de auditoria e custódia | 149 | 0,07% | 464 | 0,70% |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 3 | 0,00% | - | 0,00% |
| Despesas de condomínio | 592 | 0,28% | - | 0,00% |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação | 5 | 0,00% | - | 0,00% |
| Despesas com IR sobre aplicações financeiras | 343 | 0,16% | - | 0,00% |
| Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de FII | 3 | 0,00% | - | 0,00% |
| Despesas de tributos municipais e federais | 43 | 0,02% | - | 0,00% |
| Taxa de administração e gestão | 2.020 | 0,97% | 832 | 1,25% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 2 | 0,00% | 16 | 0,02% |
| Despesa de consultoria | 49 | 0,02% | - | 0,00% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 42 | 0,02% | 254 | 0,38% |
| | 3.251 | 1,54% | 1.566 | 2,35% |

Em 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 208.343 (2018 – 66.328).

14. Tributação

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

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

| Despesas | | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|------------|
| | Instituição | Relacionamento | 31/12/2019 |
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 866 |
| Taxa de gestão | RBR Gestão de Recursos LTDA | Gestora | 1154 |
| Valores a pagar | | | |
| | Instituição | Relacionamento | 31/12/2018 |
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 79 |
| Taxa de gestão | RBR Gestão de Recursos LTDA | Gestora | 281 |

18. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | TOTAL |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | | 437.953 | - | 437.953 |
| Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs | - | 17.042 | - | 17.042 |
| Letras de crédito imobiliário - LCIs | - | 15.017 | - | 15.017 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 88.537 | - | - | 88.537 |
| Propriedades para investimento | - | - | 234.302 | 234.302 |
| Total do ativo | 526.490 | 470.010 | 234.302 | 792.849 |

2018

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | TOTAL |
|--|--------------|----------|---------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| títulos públicos federais | 3.131 | - | - | 3.131 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 412 | - | - | 412 |
| Entidade controlada não consolidada | - | - | - | - |
| Propriedades para investimento | - | - | 96.683 | 96.683 |
| Total do ativo | 3.543 | - | 96.683 | 100.226 |

19. Eventos subsequentes

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

O fundo de investimento imobiliário- RBR Properties -FII divulgou um fato relevante em 20 de fevereiro de 2020, informando aos seus cotistas e ao mercado em geral, a aquisição por meio do RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, que o Fundo é o principal cotista, em razão da superação da condição resolutive acordada pelas partes, de 4 (quatro) ativos logísticos, localizados nas cidades de Hortolândia (SP) (2 ativos), Itapevi (SP) e Resende (RJ) (“Imóveis”), pelo valor total de R\$ 245.866.173,82 (duzentos e quarenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, cento e setenta e três reais e oitenta e dois centavos), sendo R\$ 175.866.173,82 (cento e setenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, cento e setenta e três reais e oitenta e dois centavos) pagos nesta data e o montante remanescente, no valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), será pago de forma parcelada ao longo de 10 (dez) anos e corrigido na forma prevista nos respectivos compromissos de compra e venda. Os ativos possuem área bruta locável total de 98.860 m²

O Fundo aportou no RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO o montante total de R\$ 171.000.000,00 (cento e setenta e um milhões de reais). Os Imóveis estão integralmente locados para inquilinos diversos, sendo 3 (três) empresas multinacionais e 1 (uma) empresa nacional e, com a conclusão da aquisição, o Fundo passará a fazer jus, desde a presente data, ao recebimento de rendimentos, que equivalem, nesta data, ao montante mensal de R\$ R\$ 0,18 (dezoito centavos) por cota. A aquisição de Imóveis marca a entrada do Fundo no segmento logístico, e representa uma alocação relevante dos recursos captados na oferta pública encerrada em 23 de dezembro de 2019. A transação estava prevista no Estudo de Viabilidade constante no prospecto da referida oferta e em linhas com as projeções lá descritas.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável