

RB Capital S.A.

**Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas  
referentes ao exercício  
findo em 31 de dezembro de 2020**

# 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>8</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>11</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)</b>	<b>12</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>13</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 2020 e de 2019.



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. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia 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.

### **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 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.

<b>Redução ao valor realizável líquido dos imóveis a comercializar</b>	
Veja a nota explicativa nº 9 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
<b>Principal assunto de auditoria</b>	<b>Como auditoria conduziu esse assunto</b>
<p>As controladas da Companhia revisam periodicamente os imóveis a comercializar com o objetivo de estimar o valor realizável líquido destes ativos, cujo cálculo envolve julgamentos e premissas por parte da Companhia.</p> <p>Devido a relevância do saldo de imóveis a comercializar e o alto grau de julgamento envolvido na determinação das premissas relacionadas ao teste de realização desses ativos que podem impactar os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas bem como o valor do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtivemos entendimento do processo relacionado a mensuração do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar.</li> <li>• Para as unidades residenciais efetuamos a comparação do valor contabilizado com o histórico dos preços praticados nas vendas ocorridas no exercício de 2020, 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 períodos subsequentes.</li> <li>• Para terrenos e projetos comerciais (galpões), envolvemos nossos especialistas em avaliação de ativos, que avaliaram a razoabilidade do modelo e das premissas utilizadas no cálculo da administração.</li> <li>• Avaliamos também, as divulgações efetuadas em notas explicativas pela Companhia e suas controladas.</li> </ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos imóveis a comercializar e as respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.</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 Companhia e suas controladas continuarem operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia 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 Companhia 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 Companhia e suas controladas. Se concluímos

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 Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

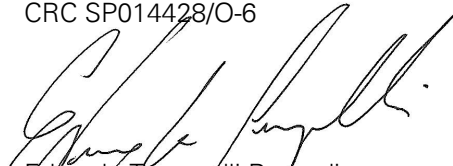
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6



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

## RB Capital S.A.

### Balances patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	33.465	119.569	89.716	76.730	Empréstimos e financiamentos	17	137.350	137.148	143.073	144.348
Títulos e valores mobiliários	6	148.753	56.060	221.197	231.897	Impostos, taxas e contribuições	14	1.454	2.122	7.350	10.061
Clientes e outros valores a receber	7	15	3.826	52.323	55.330	Contas a pagar	15	22.368	26.715	78.866	92.962
Imóveis a comercializar	9	8.974	-	327.555	430.832	Adiantamentos de recebíveis	16	-	-	6.991	89.053
Outros créditos		3.062	1.579	15.509	12.117	Salários e encargos sociais		7.802	5.538	8.391	5.827
Total dos ativos circulantes		<u>194.269</u>	<u>181.034</u>	<u>706.300</u>	<u>806.906</u>	Debêntures	18	36.172	34.058	36.172	34.058
						Total dos passivos circulantes		<u>205.146</u>	<u>205.581</u>	<u>280.843</u>	<u>376.309</u>
<b>Não Circulante</b>						<b>Empréstimos e financiamentos</b>	17	-	-	31.347	36.825
Títulos e valores mobiliários	6	11.514	11.514	11.514	11.514	Impostos diferidos	14	12.553	496	16.190	4.861
Impostos a recuperar	8	25.454	22.316	34.372	42.952	Debêntures	18	39.842	73.680	100.842	73.747
Impostos diferidos	26.2	15.550	11.655	15.816	12.009	Adiantamentos de recebíveis	16	-	-	31.562	34.670
Partes relacionadas	11	91.332	44.019	20.168	19.485	Partes relacionadas	11	4.009	3.657	34.935	7.958
Depósitos judiciais	19	-	-	687	419	Total dos passivos não circulantes		<u>56.404</u>	<u>77.833</u>	<u>214.876</u>	<u>158.061</u>
Propriedades para investimento	13	-	-	55.881	55.881	<b>Patrimônio líquido</b>					
Investimentos	12	157.461	243.858	45.659	24.825	Capital social	20.1	114.596	114.596	114.596	114.596
Intangível		704	1.162	24.157	23.743	Lucros acumulados		131.873	131.198	131.873	131.198
Imobilizado	10	11.735	13.650	11.735	13.650	Patrimônio líquido do acionista controlador		<u>246.469</u>	<u>245.794</u>	<u>246.469</u>	<u>245.794</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>313.750</u>	<u>348.174</u>	<u>219.989</u>	<u>204.478</u>	Participação dos acionistas não controladores nas controladas		-	-	184.101	231.220
						Total do patrimônio líquido		<u>246.469</u>	<u>245.794</u>	<u>430.570</u>	<u>477.014</u>
<b>Total dos ativos</b>		<u><u>508.019</u></u>	<u><u>529.208</u></u>	<u><u>926.289</u></u>	<u><u>1.011.384</u></u>	<b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>		<u><u>508.019</u></u>	<u><u>529.208</u></u>	<u><u>926.289</u></u>	<u><u>1.011.384</u></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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Receita líquida	21	3.207	5.314	198.907	160.195
Custos	22	<u>(789)</u>	<u>(166)</u>	<u>(127.713)</u>	<u>(90.342)</u>
Lucro bruto		2.418	5.148	71.194	69.853
RECEITA LÍQUIDA					
Despesas gerais e administrativas	23	(29.219)	(27.117)	(43.378)	(45.121)
Despesas de comercialização	23	(1.162)	(2.035)	(3.203)	(5.149)
Despesas tributárias	23	(552)	(266)	(1.864)	(3.500)
Perda de capital, líquida	12	(14.790)	(16.249)	(2.722)	(3.788)
Resultado da equivalência patrimonial	12	45.372	41.349	3.820	4.829
Outras receitas operacionais, líquidas	23	<u>12.709</u>	<u>(5.865)</u>	<u>6.356</u>	<u>(1.241)</u>
Lucro operacional antes do					
Resultado financeiro		14.776	(5.035)	30.203	15.883
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	24	17.231	69.685	32.586	85.757
Despesas financeiras	25	<u>(27.858)</u>	<u>(53.080)</u>	<u>(39.355)</u>	<u>(71.751)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.149	11.570	23.434	29.889
Imposto de renda e contribuição social - corrente	26	-	-	(8.131)	(12.740)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	26	<u>(6.705)</u>	<u>9.993</u>	<u>(6.843)</u>	<u>9.687</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		<u>(2.556)</u>	<u>21.563</u>	<u>8.460</u>	<u>26.836</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício atribuível ao acionista controlador		(2.556)	21.563	(2.556)	21.563
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício atribuível ao acionista não controlador		-	-	11.016	5.273
Prejuízo diluído por ação	27	(0,05)	0,39	(0,05)	0,39

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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	(2.556)	21.563	8.460	26.836
Outros resultados abrangentes	-	-	29	(6.715)
Resultado abrangente total do exercício	<u>(2.556)</u>	<u>21.563</u>	<u>8.489</u>	<u>20.121</u>
Proprietários da controladora	(2.556)	21.563	(2.527)	14.848
Não controladores	-	-	11.016	5.273

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 2020 e 2019

(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 2018		114.596	(5.093)	21.412	97.409	-	228.324	172.239	400.563
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	53.708	53.708
Ajuste a valor justo		-	-	-	(6.715)	-	(6.715)	-	(6.715)
Renúncia de Dividendos		-	-	-	3.868	-	3.868	-	3.868
Recompra de ação em tesouraria		-	2.139	-	(183)	-	1.956	-	1.956
Lucro (Prejuízo) do exercício		-	-	-	-	21.563	21.563	5.273	26.836
Destinação do resultado do exercício:									
Reserva Legal	20.3	-	-	1.507	-	(1.507)	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	(3.202)	(3.202)	-	(3.202)
Absorção de prejuízo		-	-	-	16.854	(16.854)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		114.596	(2.954)	22.919	111.233	-	245.794	231.220	477.014
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	(58.135)	(58.135)
Ajuste a valor justo		-	-	-	29	-	29	-	29
Renúncia de Dividendos		-	-	-	3.202	-	3.202	-	3.202
Lucro (Prejuízo) do exercício		-	-	-	-	(2.556)	(2.556)	11.016	8.460
Destinação do resultado do exercício:									
Reserva Legal	20.3	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		114.596	(2.954)	22.919	114.464	(2.556)	246.469	184.101	430.570

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

(0)

(0)

## RB Capital S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro líquido do exercício		(2.556)	21.563	8.460	26.836
<b>Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades de operacionais :</b>					
Resultado de equivalência patrimonial		(45.372)	(41.349)	(3.820)	(4.829)
Perda de capital		14.790	16.249	2.722	-
Depreciação e amortizações		2.373	1.484	2.852	1.638
Imposto de renda e contribuição social		6.705	(9.993)	14.974	3.054
Juros e amortizações sobre empréstimos		11.342	6.329	15.270	12.072
Juros e amortizações sobre debêntures		4.746	8.601	4.746	8.669
Assunção de dívida	16	-	-	-	(7.200)
Atualização de Títulos e Valores Mobiliários e Mutuos		(85.267)	82.513	22.147	(29.215)
Provisão para credito de liquidação duvidosa	7	-	-	(141)	1.409
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais-</b>					
Clientes e outros valores a receber		3.811	(809)	3.148	92
Impostos a recuperar / diferidos		(7.033)	(20.812)	4.773	(23.088)
Partes relacionadas		(47.313)	(20.844)	(683)	(13.794)
Imóveis à comercializar		-	-	113.034	-
Outros créditos		(1.483)	(9.710)	(3.392)	(10.535)
Depósitos judiciais		-	-	(268)	(125)
Venda de estoque de unidades residenciais		-	-	41.255	136.372
Aquisições / gastos com estoque		(8.974)	-	(51.012)	(13.392)
<b>(Redução) aumento nos passivos operacionais-</b>					
Impostos, taxas e contribuições		4.684	12.180	(6.356)	2.835
Contas a pagar		(4.347)	25.036	(14.097)	77.286
Adiantamento de recebíveis		-	-	(85.170)	(148.511)
Cessões de certificados de créditos imobiliários		-	-	-	(37.605)
Partes relacionadas		352	(2.077)	26.977	2.933
Salários a pagar		2.264	4.958	2.564	5.205
Outras contas a pagar		-	-	-	-
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(151.278)	73.319	97.983	(9.893)
Juros pagos debenturês		(6.327)	(7.498)	(6.327)	(3.636)
Juros pagos empréstimos		(11.140)	(5.570)	(19.616)	(9.958)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais		(168.745)	60.251	72.040	(23.487)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Venda de Títulos e Valores Mobiliários		595.204	373.149	741.119	638.290
Compra de Títulos e Valores Mobiliários		(602.629)	(483.614)	(752.566)	(711.699)
Aquisições de bens do imobilizado e intangível		-	(632)	(1.351)	(1.494)
Aumento de capital em controladas		(40.029)	(82.855)	(88.759)	-
Redução de capital em controladas		154.581	60.611	787	-
Dividendos e JCP Recebidos	12	2.456	12.624	3.049	9.146
Venda de Investimentos	12	-	-	7.082	34.322
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		109.582	(120.717)	(90.639)	(31.435)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Recompra de ações		-	1.956	-	1.956
Captação de empréstimos		-	80.000	-	80.000
Captação de debentures		-	59.136	61.000	59.136
Pagamento de debentures		(30.143)	(43.035)	(30.210)	(79.596)
Pagamento de empréstimos		-	-	(2.407)	(36.932)
Renuncia de dividendos		3.202	-	3.202	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		(26.941)	98.057	31.585	24.564
<b>(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>					
		<b>(86.104)</b>	<b>37.591</b>	<b>12.986</b>	<b>(30.358)</b>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		119.569	81.978	76.730	107.088
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		33.465	119.569	89.716	76.730
<b>(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>					
		<b>(86.104)</b>	<b>37.591</b>	<b>12.986</b>	<b>(30.358)</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. (“Companhia ou Grupo”) foi constituída em 3 de junho de 2014, anteriormente denominada RB Capital Empreendimentos S.A., e tem como objeto social a participação em outras Companhias 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.

O grupo possui diversas atividades, entre elas:

- Participação em outras Companhias como sócio e/ou acionista, bem como em sociedade em conta de participação (“SCP”), 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 Companhia é controlada pela Orix Brasil Investimentos e Participações Ltda. (“OBI”), sendo a Orix Corporation a sua controladora em última instância.

### 2 Relação das entidades controladas

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

	Participação no capital - %	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Controladas diretas:</b>		
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 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
RB Capital Agrosec S.A.	100,00	33,50
Eleven Partner Participações Ltda.	100,00	100,00
Fundo de Investimento Patrimonial Salus	100,00	0,00
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial VI	100,00	0,00
Bravo Beef S.A.	100,00	0,00
RB Capital Participações 02 Ltda.	100,00	0,00

	<b>Participação no capital - %</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
RB Capital Participações 01 Ltda.	100,00	0,00
RB Capital Participações 03 Ltda.	100,00	0,00
Austral Real Estate Ltda.	100,00	0,00
<b>Coligadas:</b>		
RB Commercial Properties 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00
RB Commercial Properties II Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00
RB Capital II Fundo de Investimento Renda Fixa Credito Privado	0,00	72,42
RB Capital Prime Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,52	80,52
Salus Holding S.A	100,00	-

### **3 Base de preparação**

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas e sua emissão foi autorizada pela Diretoria em 31 de março de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre as demonstrações 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 Companhia estão evidenciadas nestas demonstrações financeiras.

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

#### **b. Uso de estimativas e julgamento**

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

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

**a. Julgamentos**

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 4.a)** - consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida;
- **Nota explicativa 13** - equivalência patrimonial em investidas: determinação se o Grupo tem influência significativa sobre uma investida;

**b. 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 2020 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 7** – provisão para créditos de liquidação duvidosa;
- **Nota explicativa 9** - teste de redução ao valor recuperável de Imóveis a Comercializar;
- **Nota explicativa 13** - valor justo da Propriedade para Investimento;
- **Nota explicativa 19** - Provisão para riscos;
- **Nota explicativa 26.2** – reconhecimento de ativos fiscais diferidos;

**(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 Companhia tem acesso nessa data.

A Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 na nota explicativa nº 28.

**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.

- os instrumentos financeiros derivativos são mensurados pelo valor justo;
- os instrumentos financeiros não-derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo;
- títulos de dívida e patrimoniais a VJORA são mensurados pelo valor justo;
- as propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo;

## **4 Principais políticas contábeis**

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

**a. Base de consolidação**

**(i) Controladas**

A Companhia 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 Companhia 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) Participação de acionistas não-controladores**

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

**(iii) Perda de controle**

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, o Grupo desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

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

Os investimentos da Companhia 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 Companhia, 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 Companhia controle compartilhado da entidade e dá à Companhia 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 Companhia 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.

**(v) *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 Companhia 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.

**(i) *Receita de vendas***

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

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

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

**(ii) *Receita de aluguel***

A receita de aluguel é reconhecida 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.

**(iii) *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.

**(iv) Receita de “spread”**

O “spread” da operação decorre basicamente da diferença entre o preço pago pela Companhia 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 Companhia 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.

**(v) 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.

**(vi) Provisão para perdas esperadas**

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. Maiores detalhes podem ser observado na nota explicativa nº 7.

**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 Companhia de receber o pagamento é estabelecido.

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

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

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

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.

**(i) 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.

**(ii) 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 Companhia 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 receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita de locação de imóveis pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

A avaliação foi efetuada por especialista interno.

**g. Imobilizado**

**(i) Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment).

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

**(ii) Custos subsequentes**

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

**(iii) Depreciações**

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| • Máquinas e equipamentos | <b>3-12 anos</b> |
| • Móveis e utensílios     | <b>5-10 anos</b> |

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

**h. 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 Companhia 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 do contrato, 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.

**i. Instrumentos Financeiros**

**(i) Reconhecimento e mensuração inicial**

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

**(ii) Classificação e mensuração subsequente**

**Ativos 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.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos

requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

#### **Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio**

O Grupo realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira<sup>55</sup> porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração do Grupo;
- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos do Grupo.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

#### **Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas**

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

### **(iii) Desreconhecimento**

#### **Ativos financeiros**

O Grupo desreconhece um ativo financeiro quando:

- os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram; ou
- transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação em que:
  - substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos; ou
  - o Grupo nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

### **Passivos financeiros**

O Grupo desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

#### **(iv) *Compensação***

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

#### **j. *Capital social***

##### **(i) *Ações ordinárias***

Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como redutores do patrimônio líquido.

##### **(ii) *Ações preferenciais***

As ações preferenciais resgatáveis do Grupo são classificadas como instrumento financeiro passivo, pois o pagamento de dividendos não é discricionário e elas são resgatáveis em dinheiro pelo detentor do título. Os dividendos não-discricionários são reconhecidos no resultado como despesa financeira. Ações preferenciais não resgatáveis são classificadas no patrimônio líquido, pois o pagamento de dividendos é discricionário, e elas não geram qualquer obrigação de entregar caixa ou outro ativo financeiro do Grupo e não requerem liquidação em um número variável de instrumentos patrimoniais. Dividendos discricionários são reconhecidos como distribuições no patrimônio líquido na data de sua aprovação pelos acionistas do Grupo.

##### **(iii) *Recompra e reemissão de ações (ações em tesouraria)***

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação é apresentado como reserva de capital.

### ***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.

#### **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 Companhia, que não as propriedades 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 Companhia, em seu melhor julgamento, não identificou ativos registrados por valores superiores ao seu valor recuperável para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

**(iii) Mensuração das perdas esperadas de crédito**

**Mensuração das perdas esperadas**

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Em cada data de balanço, o Grupo avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- dificuldades financeiras significativas do devedor;
- quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso de mais de 90 dias;
- reestruturação de um valor devido ao Grupo em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- a probabilidade que o devedor entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira; ou
- o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.



### **Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial**

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

#### **Baixa**

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido e com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares não será recuperado. Com relação a clientes corporativos, o Grupo faz uma avaliação individual sobre a época e o valor da baixa com base na existência ou não de expectativa razoável de recuperação. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

#### **l. Provisões**

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

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

#### **m. Arrendamento**

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

##### **i. Como arrendatário**

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do

ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- o preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "contas a pagar" no balanço patrimonial.

## **ii. Como arrendador**

O Grupo determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, o Grupo faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento

operacional. Como parte dessa avaliação, o Grupo considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, o Grupo aplicará o CPC 47/IFRS 15 para alocar a contraprestação no contrato.

O Grupo aplica os requisitos de desreconhecimento e redução ao valor recuperável do CPC 48/IFRS 9 ao investimento líquido no arrendamento. O Grupo também revisa regularmente os valores residuais não garantidos estimados, utilizados no cálculo do investimento bruto no arrendamento.

O Grupo reconhece os recebimentos de arrendamento decorrentes de arrendamentos operacionais como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento como parte da receita líquida.

De forma geral, as políticas contábeis aplicáveis ao Grupo como arrendador no período comparativo não foram diferentes do CPC 06(R2)/IFRS 16.

**n. 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.

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

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

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

Novas normas, alterações e interpretações a normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pelo Grupo (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);

- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

## 5 Caixa e Equivalentes de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	733	1.045	5.065	9.028
Aplicações financeiras:				
Fundos (a)	21.129	90.738	72.425	36.778
Operações compromissadas bancárias (b)	11.603	27.420	11.603	27.420
CDB (a)	-	366	623	3.503
	33.465	119.569	89.716	76.730

- (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 liquidez diária, 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 Companhia o de venda até o seu vencimento ou quando solicitado o resgate, o que ocorrer primeiro.

## 6 Títulos e Valores Mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fundo de Investimento (a)	15.221	20.604	34.359	135.863
Debêntures	11.927	9.123	11.916	9.123
Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio - CRIs / CRAs	132.698	23.201	184.456	82.248
Letra Financeira do Tesouro	421	10	1.980	1.541
Cédula de Produto Rural – CPRs	-	14.636	-	14.636
	160.267	67.574	232.711	243.411
Circulante	148.753	56.060	221.197	231.897
Não circulante	11.514	11.514	11.514	11.514

- (a) Refere-se a cotas de fundos de investimento imobiliário residenciais atualizadas conforme evolução dos projetos investidos.

Conforme demonstrado na nota explicativa nº 28, os títulos e valores mobiliários detidos pela Companhia e suas controladas, representados por cotas de fundos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, títulos públicos e cédulas de produto rural seguem os modelos de classificação, conforme detalhados na nota explicativa nº 28, cujo a política contábil encontra-se descrita na nota explicativa nº 4i.

## 7 Clientes e Outros Valores a Receber

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Duplicatas a receber - serviços (a)	15	23	11.801	13.346
Provisão para faturamento	-	3.803	1.030	4.566
Cessão de Créditos Imobiliários (b)	-	-	41.224	39.291
Provisão para perdas esperadas	-	-	(1.732)	(1.873)
	15	3.826	52.323	55.330
Circulante	15	3.826	52.323	55.330
Não circulante	-	-	-	-

- (a) As duplicatas a receber possuem origem na prestação de serviços de estruturação, administração e securitização. A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Vencidos:		
Até 30 dias	1.664	986
De 31 a 90 dias	116	412
De 91 a 120 dias	60	52
De 121 a 180 dias	250	3.904
Acima de 180 dias	1.732	1.873
A vencer	50.233	49.976
	54.055	57.203

### Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(1.873)
Constituição	(1.304)
Baixa para perda	35
Reversão por recuperação	1.410
	(1.732)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.732)

- (b) Refere-se à um saldo de Cessão de Crédito Imobiliário referente LATAM, conforme referenciado na nota 15.(c).

## 8 Impostos a Recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ a compensar (a)	18.409	19.049	23.015	28.378
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a compensar	393	364	1.391	2.415
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	5.910	2.358	6.728	3.585
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	473	320	2.508	7.780
Outros	269	225	730	794
	25.454	22.316	34.372	42.952

- (a) O saldo refere-se à constituição de saldo negativo IRPJ. Os pedidos de restituição foram solicitados durante o exercício de 2020. A Companhia aguarda a restituição da RFB ou a compensação do saldo de PIS/COFINS.

## 9 Imóveis à Comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóvel em Itapevi – SP	-	-	17.368	17.369
Imóvel no Rio de Janeiro - RJ	-	-	189.663	189.663
Imóvel em Pouso Alegre - MG	-	-	10.450	10.450
Imóvel em Lorena – SP	-	-	-	59.818
Imóvel em São Jose dos Pinhais - PR	-	-	82.872	82.872
Imóvel em Igarassu – PE	-	-	-	14.417
Imóvel em Brasília – DF	-	-	-	2.656
Terreno em Bonito/PE	-	-	5.895	-
Parauapebas/PA	8.974	-	8.974	-
Unidades Residenciais em diversas localidades	-	-	12.333	53.586
	8.974	-	327.555	430.832

### Movimentação dos imóveis a comercializar

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-	<b>550.928</b>
Venda imóvel em Guarulhos – SP	-	(47.478)
Venda imóvel em Itapevi – SP	-	(1.104)
Venda unidades residenciais	-	(87.791)
Recebimento de unidades residenciais	-	2.884
Obras e benfeitorias	-	13.392
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	-	<b>430.832</b>
Venda imóvel em Igarassu – PE	-	(50.569)
Venda unidades residenciais	-	(41.255)
Obras e benfeitorias	8.974	51.012
Entrega banco (Execução alienação fiduciária)	-	(59.809)
Leasing	-	(2.656)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>8.974</b>	<b>327.555</b>

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

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

## 10 Imobilizado

	Instalações e benfeitorias	Máquinas e Equipamentos	Móveis e utensílios	Equipamentos de informática	Aparelho de telecomunicações	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>3.602</b>	<b>473</b>	<b>30</b>	-	<b>157</b>	<b>4.262</b>
Despesa de depreciação no exercício	(634)	(1)	(2)	-	(28)	(665)
Adições	-	-	4	-	-	4
Adições de ativos de direito de uso (*)	9.647	-	-	402	-	10.049
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>12.615</b>	<b>472</b>	<b>32</b>	<b>402</b>	<b>129</b>	<b>13.650</b>
Despesa de depreciação no exercício	(948)	(181)	(5)	-	(27)	(1.161)
Adições	-	-	-	-	-	-
Baixa de arrendamento	(754)	-	-	-	-	(754)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>10.913</b>	<b>291</b>	<b>27</b>	<b>402</b>	<b>102</b>	<b>11.735</b>

(\*) Conforme descrito na nota explicativa nº 4.m, a Administração realizou a avaliação dos contratos de arrendamento de acordo com o expediente prático, tendo em vista que a avaliação foi realizada em dezembro de 2019, sem ter havido apropriação de depreciação no exercício decorrente desses ativos.

### Arrendamentos como arrendatário

O Grupo arrenda imóvel não residencial e datacenter para uso próprio administrativo. Esses arrendamentos têm prazo de duração de 10 anos com opção de renovação do arrendamento após este período. Os pagamentos de arrendamento são reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, acrescido de juros de 9,48% ao ano. O passivo de arrendamento foi registrado na rubrica contas a pagar, conforme nota explicativa nº 16. Maiores informações sobre a política de contábil descritas na nota explicativa nº 4.m.

## 11 Partes Relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos não circulantes (a)	91.332	44.019	20.168	19.485
Passivos não circulantes (b)	4.009	3.657	34.935	7.958

(a) Do montante em 31 de dezembro de 2020 do saldo da controladora, R\$ 68.528 refere-se à redução de capital a receber da controlada RB Capital Commercial Properties S.A. Do montante do consolidado, R\$ 18.334 refere-se à mútuo com acionistas, com vencimento para 2021, indexado à 112% do CDI.

(b) Do montante de 31 de dezembro de 2020 do saldo da controladora, R\$ 4.000 refere-se a mútuo com as controladas RB Capital Asset Management Ltda e RB Capital Serviços de Crédito Ltda, quitados em 19 de janeiro de 2021. Do montante do consolidado, R\$ 31.714 refere-se à redução de capital com a parceira MR Brasil Participações Ltda., investidora da RB Capital Commercial Properties II Participações Imobiliárias Ltda.

## Remuneração da Administração

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

Pela dedicação aos serviços prestados, a Companhia e suas controladas remuneraram os administradores no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, entre fixo e variável, o montante de R\$ 140 (R\$ 165 em 31 de dezembro de 2019), registrado na rubrica de salários a pagar.

## 12 Investimentos

	Participação direta - %	Equivalência		Investimentos	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Controladas diretas:</b>					
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	100,00	13.050	7.695	12.349	7.943
RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	1.248	531	360	332
RB Capital Asset Management Ltda.	99,99	5.962	9.410	5.450	3.105
RB Capital Commercial Properties S.A.	100,00	(7.629)	(5.050)	65.393	172.995
RB Capital Prime Realty II Empreendimento Imobiliários S.A.	100,00	(3.359)	3.147	691	346
RB Capital Desenvolvimento Residencial I Ltda.	100,00	3	6	70	67
RB Capital Realty One S.A.	0,00%	-	8.056	-	-
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	99,99	6.755	13.396	9.539	26.827
Plutão Investimentos S.A.	100,00	-	-	7	7
FIP - Agro Assets Fundo de Investimentos e Participações	100,00	(101)	272	(32)	10.533
RB Capital Agrosec S.A.	100,00	(45)	2	(8)	41
Eleven Partner Participações Ltda.	100,00	-	-	12	13
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV	100,00	18.079	2.216	22.655	21.216
RB Capital Serviços Fiduciários Ltda	0,00%	-	1.092	-	-
RB Capital Securitizadora S.A	0,00%	-	576	-	-
Fundo de Investimento Patrimonial Salus	100,00	11.437	-	23.597	-
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial VI	100,00	(54)	-	7.407	-
Bravo Beef S.A	100,00	25	-	9.965	-
RB Capital Participações 02 Ltda.	100,00	-	-	1	-
RB Capital Participações 01 Ltda.	100,00	-	-	1	-
RB Capital Participações 03 Ltda.	100,00	-	-	1	-
Austral Real Estate Ltda	100,00	1	-	1	-
		<u>45.372</u>	<u>41.349</u>	<u>157.459</u>	<u>243.425</u>
<b>Investimentos em não controladas:</b>					
Investimento a custo		-	-	2	433
Total dos investimentos		<u>45.372</u>	<u>41.349</u>	<u>157.461</u>	<u>243.858</u>
<b>Coligadas indiretas:</b>					
Ibiapava		726	4.560	-	8.914
BTSRB 01 Empreendimentos Imobiliários		(2)	6	48	50
Florida Center		-	-	-	430
Rioloan 2 Companhia Securitizadora de Creditos Imobiliários S.A.		-	-	1	1
RJGTIA Companhia Securitizadora de Creditos Imobiliários S.A.		-	-	1	1
Nova Praça Alto da Lapa SPE Ltda		(221)	299	-	1.223
Hillux		2.841	-	10.564	7.723
TFO		317	(1)	6.018	4.084
MAR		-	(36)	3.567	2.399
Holding Residencial IV		-	-	2.134	-
Salus Empreendimentos e Participações V		2.029	-	23.325	-
Fundo de Investimento Imobiliário Salus		(1.869)	-	-	-
Total dos investimentos consolidados		<u>3.820</u>	<u>4.829</u>	<u>45.659</u>	<u>24.825</u>



As alterações registradas na rubrica Investimentos, líquidos da rubrica de perda de investimentos, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram as seguintes:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>215.851</b>	<b>19.356</b>
Aumento de capital	144.449	14.241
Redução de capital	(60.611)	-
Dividendos	(11.082)	(9.146)
Ganho / (Perda) de capital	(16.304)	104
Juros sobre Capital Próprio	(1.543)	-
Resultado de equivalência patrimonial	41.349	270
Retificação	(4.389)	-
Cisão/Incorporação	(18.632)	-
Venda de participação	(54.319)	-
Compra de Empresa	9.089	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>243.858</b>	<b>24.825</b>
Aumento de capital	49.685	26.559
Redução de capital	(154.581)	(787)
Dividendos	(1.681)	(3.049)
Ganho / (Perda) de capital	(15.230)	1.372
Juros sobre Capital Próprio	(775)	-
Resultado de equivalência patrimonial	45.372	3.820
Amortização	(1.058)	-
Reversão Impairment	11.839	-
Dação	(19.968)	-
Venda de participação	-	(7.082)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b><u>157.461</u></b>	<b><u>45.659</u></b>

## 13 Propriedade Para Investimento

	<u>Consolidado</u>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Imóvel em São Bernardo do Campo - SP	<u>55.881</u>	<u>55.881</u>

### Movimentação da Propriedade para Investimento

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	55.881
Ajuste a valor justo	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>55.881</u>

A Companhia 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 (DCF) - fluxo de caixa descontado, cuja a taxa de desconto utilizada foi de 11% (11% em 2019) ao ano, para um período projetivo de 10 anos e taxa de perpetuidade de 10% (10% em 2019) ao ano.

## 14 Impostos, Taxas e Contribuições

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda	8.158	423	13.148	7.260
Contribuição social	2.937	159	4.984	2.923
PIS e COFINS	2.833	1.754	4.644	3.817
Imposto Sobre Serviços - ISS	60	2	307	229
IRRF	14	40	413	409
Outros impostos	5	240	44	284
	<u>14.007</u>	<u>2.618</u>	<u>23.540</u>	<u>14.922</u>
Circulante	1.454	2.122	7.350	10.061
Não circulante	12.553	496	16.190	4.861

## 15 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Valores a repassar (a)	11.607	13.313	11.620	13.313
Aluguel a pagar (b)	9.295	10.049	9.295	10.049
Cessão de crédito a pagar	-	2.196	-	2.196
Fornecedores	1.421	1.064	8.310	1.097
Cessão de Direito de Uso de Superfície (c)	-	-	38.300	36.280
Outras contas a pagar (d)	46	93	11.341	30.027
	<u>22.369</u>	<u>26.715</u>	<u>78.866</u>	<u>92.962</u>

- (a) Refere-se substancialmente a valores a repassar decorrente de cessão fiduciária de títulos e valores mobiliários (“Cédula de Produto Rural - CPR”), rendimento de aplicações financeiras, tarifas bancárias e entre outros decorrentes de operação de securitização de recebíveis.
- (b) Valor a pagar decorrente da contraprestação de aluguel de espaço e não residencial e equipamento de data center para uso administrativo do Grupo. O aditivo teve início em 07/08/2019 e prazo de 120 meses, cujo a taxa de desconto prevista no contrato é aproximadamente 9% ao ano com correção pelo IGP-M nesta data, e aluguel mensal no valor total de R\$ 136;
- (c) Refere-se substancialmente a saldo a pagar pela RB Commercial Properties 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RBCP 49”) em decorrência de contrato de Cessão de Direito de Uso de Superfície (“CDUS”) de área localizada em Guarulhos – SP para construção de um imóvel na modalidade de *build to suit* (BTS), em troca da cessão, a RBCP 49 paga remuneração mensal no valor de R\$ 325, por um período até julho de 2032 (“data do término da cessão”), atualizado anualmente pelo IPCA. Em 31 de dezembro de 2020 o valor presente das parcelas não liquidadas é de R\$ 38.300.
- (d) O valor de R\$ 3.820 (R\$ 4.289 em 2019) refere-se a valores a serem repassados ao Banco Pine pela RB Capital Realty XXIX Empreendimentos Imobiliários Ltda., em função da cessão dos direitos de venda do Terreno Furano, conforme “Instrumento de Compromisso de Venda”. O valor de R\$ 1.933 (R\$ 19.842 em 2019) refere-se a valores a serem repassados em decorrência da venda do imóvel Benteler.

## 16 Adiantamentos de Recebíveis

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamentos de Recebíveis	38.553	123.722
Circulante	6.991	89.053
Não circulante	31.562	34.670

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.

## 17 Empréstimos e Financiamentos

	Encargos	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Instituição financeira</b>						
CCB BBA - Itaú (a)	TR + 9,06%	Abril de 2025	-	-	37.070	44.026
CCB - ABC (b)	CDI + 3,25%	Abril de 2021	30.279	30.008	30.279	30.008
<b>Mútuo com Controlador</b>						
Orix Corp. USA (c)	8,00%	Novembro de 2021	107.071	107.140	107.071	107.140
			137.350	137.148	174.420	181.174
Circulante			137.350	137.148	143.073	144.348
Não circulante			-	-	31.347	36.825

- (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, Centro de Distribuição para Volvo do Brasil, entregue em operação, cujo fluxo de locação é utilizado para suprir a referida dívida, e possui aval subordinado, prestado pela Companhia.
- (b) Em 27 de dezembro de 2019, a controladora adquiriu cédula de crédito bancário junto ao Banco ABC no montante de R\$ 30.000, com garantia de um Certificado de Recebível de Agronegócio, para financiar suas atividades de compra e carregos de recebíveis de crédito. Essa operação foi estendida no prazo para Outubro de 2021, com a vinculação de valores mobiliários (CRA Maringá) detidos e carregados em balanço pela Companhia.
- (c) Em 7 de novembro de 2018, a Companhia captou o valor de R\$ 55.599 e em 22 de novembro de 2019 captou mais R\$ 50.000 com sua controladora Orix Corporation USA.

As mutações dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são como segue:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>56.390</b>	<b>143.193</b>
Captação de recursos	80.000	80.000
Repactuação de dívida (*)	-	(7.200)
Pagamento de principal	-	(36.932)
Pagamento de juros	(5.570)	(9.958)
Encargos financeiros	6.328	11.695
Amortização de custo de captação	-	375
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>137.148</b>	<b>181.173</b>
Pagamento de principal	-	(2.407)
Pagamento de juros	(11.140)	(19.616)
Encargos financeiros	11.342	14.973
Amortização de custo de captação	-	297
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b><u>137.350</u></b>	<b><u>174.420</u></b>

(\*) Em 2019 a subsidiária RB Capital Prime Realty II quitou o passivo junto ao Banco Pine mediante dação em pagamento de unidades residenciais de sua propriedade. Essa transação resultou em um ganho por perdão de dívida no valor de R\$ 7.200.

O cronograma de pagamento está programando conforme abaixo:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
2021	137.150	143.073
2022	-	6.632
2023	-	7.679
2024	-	8.833
2025	-	8.203
Total	<u>137.350</u>	<u>174.420</u>

## 18 Debêntures

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RB Capital S.A. (a)	76.014	107.738	76.014	107.805
RB Commercial Properties 30 S.A. (b)	-	-	61.000	-
	<u>76.014</u>	<u>107.738</u>	<u>137.014</u>	<u>107.805</u>
Circulante	36.172	34.058	36.172	34.058
Não circulante	39.842	73.680	100.842	73.747

(a) Em 11 de dezembro de 2017, a Companhia emitiu debêntures não conversíveis, liquidadas em 22 de agosto de 2019, atualizadas pelo CDI acrescido de 2,4% de juros, sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo.

Em 14 de maio de 2018, a Companhia emitiu debêntures não conversíveis, com vencimento em 20 de abril de 2021, atualizadas pelo CDI acrescido de 2% de juros, sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo.

Em 10 de maio de 2019, a Companhia emitiu debêntures não conversíveis, com vencimento em 10 de maio de 2023, atualizadas pelo CDI acrescido de 2,25% de juros, sem a prestação de qualquer tipo de fiança ou aval corporativo.

- (b) Em 29 de dezembro de 2020, emitiu debêntures no montante de R\$61.000 não conversíveis em Ações, atualizadas por juros remuneratórios de 11,50% ao ano, acrescidos de IPCA, com garantia da alienação fiduciária de imóvel. com vencimento para 14 de outubro de 2023.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>90.533</b>	<b>123.231</b>
Captação de recursos	59.136	59.136
Pagamento - principal	(43.035)	(79.596)
Pagamento – juros	(7.498)	(3.636)
Amortização do custo de captação	3.325	3.325
Encargos financeiros	5.277	5.345
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>107.738</b>	<b>107.805</b>
Captação de recursos	-	61.000
Pagamento - principal	(30.143)	(30.210)
Pagamento – juros	(6.327)	(6.327)
Amortização do custo de captação	264	264
Encargos financeiros	4.482	4.482
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>76.014</b>	<b>137.014</b>

## 19 Provisão para riscos

Em 31 de dezembro de 2020, 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 2019, 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. Durante o exercício de 2020 o processo teve êxito em primeira instância e atualmente sua chance de perda é remota.

Em 31 de dezembro de 2020, 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\$ 836. Além disso, na mesma data base o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial V, é parte de uma ação de execução de duplicatas mercantis, cuja probabilidade de perda é considerada possível de acordo com seus assessores jurídicos e o valor envolvido na ação é de R\$ 173, a ação foi encerrada em 2020.

Em 31 de dezembro de 2019, as controladas diretas RB Capital Asset Management Ltda., RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. e RB Capital Serviços de Crédito Ltda., são parte integrante de uma ação de cobrança referente a cobrança de multa por descumprimento de contrato, cuja chance de perda é considerada possível de acordo com seus assessores jurídicos. O

valor envolvido na ação é de R\$ 125. Durante o exercício de 2020 o processo foi encerrado com êxito.

Em 31 de dezembro de 2019, a controlada direta RB Capital Serviços de Crédito Ltda. é parte integrante de uma ação indenizatória com o objetivo de receber indenização por danos morais, cuja chance de perda é considerada possível de acordo com seus assessores jurídicos. O valor envolvido na ação é de R\$ 20. Durante o exercício de 2020 o processo foi encerrado com êxito.

Em 31 de dezembro de 2020, a controlada indireta, RB Capital Realty XXVII Empreendimentos Imobiliários Ltda., é parte de um processo referente à credora Rossi, cuja probabilidade de perda é possível. No processo foi alegada a ilegitimidade passiva da Realty, pois a mesma não possui relação com a Rossi, atual devedora exequente, o valor envolvido na ação é de R\$ 543. Além disso, na mesma data base a RB Capital Realty XXVII participa de uma ação para disponibilização dos documentos relacionados ao financiamento de uma unidade imobiliária, bem como a indenização dos danos materiais e morais do requerente, o valor envolvido no processo é de R\$ 30.

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>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Tributária	<u>687</u>	<u>419</u>

## **20 Patrimônio Líquido**

### **20.1 Capital social**

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social é de R\$ 114.596 (R\$ 114.596 em 31 de dezembro de 2019) representado por 54.705.798 ações (54.705.798 ações em 31 de dezembro de 2019) totalmente integralizado.

### **20.2 Ações em tesouraria**

Em 13 de setembro de 2019 houve a recompra de 109.412 ações de emissão da Companhia no montante de R\$ 224.

Em 27 de dezembro de 2019 foram adquiridas 547.058 ações de emissão da Companhia no montante de R\$ 2.363.

### **20.3 Reserva de lucros**

#### **a. 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 2020, o saldo da reserva legal era de R\$ 22.919 (R\$ 22.919 em 31 de dezembro de 2019).

**b. Reserva de retenção de lucros**

É destinada à aplicação em investimentos previstos no orçamento de capital do Grupo, conforme proposta no orçamento previamente aprovado na Assembleia Geral. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da reserva de retenção de lucros era de R\$ 114.463 (R\$ 111.233 em 31 de dezembro de 2019).

**20.4 Dividendos**

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 15% 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.

No dia 31 de dezembro de 2020 foi aprovada a renúncia dos dividendos propostos referente ao exercício de 2019 no montante de R\$ 3.202.

**21 Receita líquida**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de “spread” de securitização	-	-	9.287	17.307
Receita de estruturação	-	-	11.726	11.514
Receita de taxa de administração e gestão	5.463	5.910	26.829	21.820
Receita de locação de imóveis	60	500	58.451	25.348
Receita de venda de imóveis	-	-	98.690	90.868
Receita de Taxa de Corretagem	-	-	61	-
Receita com Taxa de Integralização de CRI	-	-	331	-
Impostos incidentes	(2.316)	(1.096)	(6.468)	(6.662)
	3.207	5.314	198.907	160.195

**22 Custo dos Serviços Prestados**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo com custódia	-	-	-	(23)
Custo com comissão	(789)	-	(1.343)	(609)
Custo com venda de imóveis	-	-	(81.231)	(86.597)
Custo com leasing (a)	-	-	(44.102)	-
Outros custos	-	(166)	(1.037)	(3.113)
	(789)	(166)	(127.713)	(90.342)

(a) O saldo refere-se a reconhecimento de contrato leasing da controlada indireta RB Commercial Properties 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda, no qual gerou uma receita no valor de R\$44.102 conforme nota 21), não tendo impacto no resultado consolidado do Grupo.

## 23 (Despesas) Receitas Operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas comerciais	(1.162)	(2.035)	(3.203)	(5.149)
Despesas tributárias	(552)	(266)	(1.864)	(3.500)
Despesas com pessoal	(20.246)	(17.349)	(25.499)	(19.893)
Despesas com auditoria	(696)	(857)	(1.024)	(1.114)
Despesas com consultorias	(2.921)	(5.435)	(7.382)	(12.332)
Despesas com tecnologia e informática	(3.157)	(3.774)	(4.896)	(5.105)
Despesa com ocupação	(2.199)	(2.041)	(4.577)	(6.677)
Outras (despesas) receitas líquidas (a)	12.709	(3.526)	6.356	(1.241)
	<u>(18.224)</u>	<u>(35.283)</u>	<u>(42.089)</u>	<u>(55.011)</u>
Classificadas como:				
Despesas gerais e administrativas	(29.219)	(27.117)	(43.378)	(45.121)
Despesas de comercialização	(1.162)	(2.035)	(3.203)	(5.149)
Despesas tributárias	(552)	(266)	(1.864)	(3.500)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	12.709	(5.865)	6.356	(1.241)
	<u>(18.224)</u>	<u>(35.283)</u>	<u>(42.089)</u>	<u>(55.011)</u>

(a) Refere-se, substancialmente, a reversão de impairment em investimentos.

## 24 Receitas Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Juros ativos	18.206	60.020	28.010	71.590
Rendimento de aplicações financeiras	497	1.582	3.920	7.233
Impostos	(2.000)	(2.414)	(2.063)	(2.799)
Outras receitas financeiras (a)	528	10.497	2.719	9.733
	<u>17.231</u>	<u>69.685</u>	<u>32.586</u>	<u>85.757</u>

(a) No dia 30 de dezembro de 2019 a Companhia a adquiriu ativos da empresa RB Capital Securitizadora S.A., gerando uma receita na Companhia no valor de R\$ 9.089.

## 25 Despesas Financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Juros passivos	(27.359)	(52.014)	(37.556)	(64.275)
Perdas em aplicações financeiras	0	(114)	(217)	(544)
Outras despesas financeiras	(499)	(952)	(1.582)	(6.932)
	<u>(27.858)</u>	<u>(53.080)</u>	<u>(39.355)</u>	<u>(71.751)</u>



## 26 Imposto de Renda e Contribuição Social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Correntes:				
IRPJ	-	-	(8.131)	(9.055)
CSLL	-	-	-	(3.685)
	-	-	(8.131)	(12.740)
Diferidos:				
IRPJ	(4.845)	7.275	(4.947)	7.050
CSLL	(1.860)	2.718	(1.896)	2.637
	(6.705)	9.993	(6.843)	9.687
	(6.705)	9.993	(14.974)	(3.053)

### 26.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL

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

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	4.149	11.570
Equivalência Patrimonial	(45.372)	(41.349)
Despesas Indedutíveis Gerais	(223)	(44)
Lucro Tributável	(41.446)	(29.823)
34 % do lucro real	14.092	10.140
Outros	(20.797)	(147)
Despesa de IRPJ e CSLL registrada no resultado	(6.705)	9.993
	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL</b>	<b>23.434</b>	<b>29.889</b>
Equivalência Patrimonial	(3.820)	(4.829)
Despesas Indedutíveis Gerais	(2.157)	(482)
Lucro Tributável	17.457	24.578
34 % do lucro real	(5.935)	(8.356)
Outros	(9.039)	5.303
<b>Despesa de IRPJ e CSLL registrada no resultado</b>	<b>(14.974)</b>	<b>(3.054)</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Grupo possui registrado no ativo fiscal diferido no montante de R\$ 15.550 (R\$ 11.655 em 2019) na controladora e R\$ 15.816 (R\$ 12.009 em 2019) no consolidado, decorrente de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, tendo em vista o plano de negócios e a expectativa de geração de resultados tributáveis futuros.

## 27 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>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas da controladora	(2.556)	21.563
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico e diluído por ação (milhares)	<u>54.706</u>	<u>54.706</u>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação (centavos por ação)	<u>(0,05)</u>	<u>0,39</u>

A Companhia não possui instrumentos emitidos que possam ter efeito de diluição na quantidade de ações. Assim, o lucro básico e o diluído por ação são iguais.

## 28 Instrumentos Financeiros

				Controladora		Controladora	
				31/12/2020		31/12/2019	
				Classificação 2020	Classificação 2019	Hierarquia	Valor contábil
<b>Ativos:</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 1	33.465	33.465	119.569	119.569
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	10.129	10.129	17.177	17.177
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Nível 2	122.569	122.569	20.660	20.660
Debêntures	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	8.052	8.052	8.085	8.085
Debêntures	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Nível 2	3.875	3.875	1.038	1.038
Fundos de Investimento	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	662	662	4.052	4.052
Fundos de Investimento	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Nível 2	14.559	14.559	16.552	16.552
Letra Financeira do Tesouro - LFT	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	421	421	10	10
Clientes e outros valores a receber	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	15	15	3.826	3.826
Partes Relacionadas	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	<u>91.332</u>	<u>91.332</u>	<u>44.019</u>	<u>44.019</u>
				<u>285.079</u>	<u>285.079</u>	<u>234.988</u>	<u>234.988</u>
<b>Passivos:</b>							
Contas a pagar	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	22.368	22.368	26.715	26.715
Empréstimos	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	137.350	137.350	137.148	137.148
Debêntures	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	<u>76.014</u>	<u>76.014</u>	<u>107.738</u>	<u>107.738</u>
Partes Relacionadas	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	<u>4.009</u>	<u>4.009</u>	<u>3.657</u>	<u>3.657</u>
				<u>239.741</u>	<u>239.741</u>	<u>275.258</u>	<u>275.258</u>

**RB Capital S.A.**  
*Demonstrações Financeiras individuais e  
consolidadas Referentes ao Exercício  
Findo em 31 de dezembro de 2020*

	Classificação 2020	Classificação 2019	Hierarquia	Consolidado		Consolidado	
				31/12/2020		31/12/2019	
				Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos:</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 1	89.716	89.716	76.730	76.730
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	60.674	60.674	67.634	67.634
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Nível 2	123.783	123.783	29.250	29.250
Debêntures	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	8.052	8.052	8.085	8.085
Debêntures	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Nível 2	3.864	3.864	1.038	1.038
Fundos de Investimento	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	662	662	4.052	4.052
Fundos de Investimento	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Ativo financeiro mensurado pelo valor justo	Nível 2	33.697	33.697	131.811	131.811
Letra Financeira do Tesouro - LFT	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	1.980	1.980	1.541	1.541
Contas a receber	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	52.323	52.323	55.330	55.330
Partes Relacionadas	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Nível 2	20.168	20.168	19.485	19.485
				<u>394.919</u>	<u>394.919</u>	<u>394.956</u>	<u>394.956</u>
<b>Passivos:</b>							
Debêntures	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	137.014	137.014	107.805	107.805
Empréstimos e financiamentos	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	174.420	174.420	181.173	181.173
Contas a pagar	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	78.866	78.866	92.962	92.962
Partes Relacionadas	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	34.935	34.935	7.958	7.958
				<u>425.235</u>	<u>425.235</u>	<u>389.898</u>	<u>389.898</u>

## **28.1 Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros da Companhia contabilizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 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 Companhia é aplicada.

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

### **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.

## **28.2 Considerações gerais**

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

A Companhia 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.

### **28.2.1 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.

## **28.3 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 Companhia 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.

#### **28.4 Derivativos**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia não contratou instrumentos financeiros derivativos.

#### **28.5 Risco de crédito**

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

A Companhia está exposta ao risco de crédito de seus valores de contas a receber e títulos e valores mobiliários. Os critérios de provisionamento das perdas as quais a entidade está exposta estão descritas na nota explicativa nº 4.k.

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

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

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante das passivos financeiros 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 Companhia deve quitar as respectivas obrigações.

	Média ponderada da taxa de juros - %	Consolidado – 31/12/2020			
		Até 3 meses	De 4 a 12 meses	Acima de 12 meses	Total
Debêntures	CDI+2,00%	(12.032)	(14.000)	-	(26.032)
Debêntures	CDI+2,25%	-	(10.303)	(40.000)	(50.303)
Empréstimos	CDI+3,25%	-	(30.279)	-	(30.279)
Mútuo com controlador	8,00%	-	(107.071)	-	(107.071)
Partes Relacionadas	-	-	-	(34.935)	(34.935)
Cessão de Direito de Uso de Superfície	IPCA+7,3%	(1.363)	(4.088)	(32.849)	(38.300)
Valores a Repassar	4,17%	(11.620)	-	-	(11.620)
Outras Contas a Pagar	IPCA	(8.311)	(11.340)	-	(19.651)
Aluguel a Pagar	IGPM+9,48%	(203)	(626)	(8.466)	(9.295)

Consolidado – 31/12/2019					
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 3 meses	De 4 a 12 meses	Acima de 12 meses	Total
Debêntures	CDI+2,00%	-	-	(47.765)	(47.765)
Debêntures	CDI+2,25%	-	(10.320)	(50.236)	(60.556)
Empréstimos	CDI+3,00%	-	(30.008)	-	(30.008)
Mútuo com controlador	9,48%	-	(107.140)	-	(107.140)
Partes Relacionadas	-	-	-	(7.958)	(7.958)
Cessão de Direito de Uso de Superfície	IPCA+7,3%	(907)	(2.721)	(36.652)	(36.280)
Valores a Repassar	4,17%	(13.313)	-	-	(13.313)
Outras Contas a Pagar	IPCA	(3.458)	(29.862)	-	(33.320)
Aluguel a Pagar	IGPM+9,48%	(251)	(754)	(9.044)	(10.049)

### 28.7 Risco de mercado

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

A Companhia 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.

### 28.8 Análise de sensibilidade

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

- Cenário-base: com base nos níveis de taxas de juros e preços observados em 31 de dezembro e no mercado futuro de taxas, além da perspectiva do cenário econômico para os próximos 12 meses. Foram utilizadas as informações de bolsas de valores 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 Companhia entende que está exposta principalmente à variação da taxa do CDI e da TR, além da variação do IPCA e do INCC-M. A Companhia 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 Companhia 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			2,75%	2,06%	1,38%
Diminuição da taxa do IPCA Títulos e valores mobiliários Clientes e outros valores mobiliários			1,35%	1,01%	0,68%
Diminuição da taxa do IGPM Títulos e valores mobiliários			2,75%	2,06%	1,38%
Fator de risco	Instrumento	Risco	Cenário- -base	Cenário adverso	Cenário remoto
Índice de preços - IPCA	Títulos e valores mobiliários	Diminuição do IPCA	285	214	143
	Contas a receber				
Taxa de juros - CDI	Caixas e equivalentes	Diminuição do CDI	1.104	828	552
	Títulos e valores mobiliários				
	Debêntures				
Índices de preços - IGPM	Títulos e valores mobiliários	Diminuição do IGPM	467	351	234

## 29 Outras informações

### *Impactos da COVID-19 (Coronavírus)*

O Grupo informa que em resposta aos efeitos do Coronavírus e visando zelar pelas famílias brasileiras, tem seguido e adotado as medidas sugeridas pela Organização Mundial de Saúde, bem como as do Ministério da Saúde do Brasil e aquelas emanadas da União, Estados e Municípios. O Grupo segue monitorando os riscos e incertezas advindos deste evento, no entanto, no momento não tem como mensurar impactos futuros relevantes em seu resultado. Do ponto de vista de caixa, o Grupo encontra-se em um cenário de liquidez favorável, porém observa a evolução dos fatos, bem como aguarda medidas governamentais, de ordem de saúde pública bem como econômicas e tributárias, que possam garantir a serenidade, retomada e prosperidade econômica e social do país. O Grupo se resguarda o direito de revisar suas ações e projeções, fruto de alterações futuras que possam advir do tema em tela. O Grupo inclusive tem adotado as políticas corporativas globais e recomendações do acionista controlador do grupo, ORIX Corporation, que tem zelado e orientado suas afiliadas, subsidiárias e controladas com políticas e medidas que vão de encontro e seguem o mais alto padrão de segurança e prevenção à vida e saúde de seus colaboradores ao redor do mundo.

## 30 Evento subsequente

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24 – Eventos Subsequentes.

\*\*\*\*\*