

**RB COMMERCIAL
PROPERTIES 30
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de
2018, 2017 e 2016 acompanhadas do Relatório
dos Auditores Independentes

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado.....	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos diretores e quotistas da
RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes as posições patrimoniais e financeiras da RB Commercial Properties 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, os desempenhos de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Sociedade 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 (CFC) 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.

Ênfase

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 06 o terreno registrado no ativo da Sociedade é objeto de garantia de uma operação de securitização do fluxo de aluguéis por meio da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Essa operação pertence a RB Capital Patrimonial V Fundo de Investimento Imobiliário – FII que detém o *Build-to-Suit* denominado projeto Hermes, entretanto, essa operação poderá ter a garantia executada pela instituição financeira detentora do fluxo de recebíveis, em decorrência de inadimplência da carteira. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- 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 contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 21 de outubro de 2019.

Pemom Auditoria e Consultoria S.S.
CRC 2SP 033.296/O-8-F-SP



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Balanços patrimoniais

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

(Em milhares de Reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ativo circulante					Passivo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	5	11	3.167	158	Fornecedores	-	14	34	103
Imóveis a comercializar	6	28.104	28.104	45.624	Impostos, taxas e contribuições	8	1.238	2.653	936
Impostos a recuperar	7	50	48	52	Adiantamento de clientes	10	642	642	642
Outros	-	37	113	6	Contas a pagar	-	-	284	51
Total do ativo circulante		28.202	31.432	45.840	Total do passivo circulante		1.894	3.613	1.732
Ativo não circulante					Passivo não circulante				
Impostos a recuperar	7	10.109	9.908	9.348	Impostos, taxas e contribuições	8	-	-	1.018
					Contas a pagar por aquisição de imóvel	9	2.012	1.901	1.746
					Adiantamento de clientes	10	4.652	5.294	5.936
Total do ativo não circulante		10.109	9.908	9.348	Total do ativo não circulante		6.664	7.195	8.700
					Patrimônio líquido				
					Capital social	12	36.271	36.667	34.982
					Lucros e prejuízos acumulados	-	(6.518)	(6.135)	9.774
					Total do patrimônio líquido		29.753	30.532	44.756
Total do ativo		38.311	41.340	55.188	Total do passivo e patrimônio líquido		38.311	41.340	55.188

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Receita líquida	13	618	1.170	2.154
Lucro bruto		618	1.170	2.154
Despesas gerais e administrativas	14	(1.241)	(1.861)	(1.569)
Despesas tributárias	14	(162)	(1.547)	(45)
Desvalorização de bens	14	-	(17.520)	(42.086)
Outras receitas operacionais	14	210	3.158	2
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(575)	(16.600)	(41.544)
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	15	481	613	905
Despesas financeiras	15	(115)	(162)	(193)
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e contribuição social		(209)	(16.149)	(40.832)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	16	(174)	240	975
Prejuízo líquido do período		(383)	(15.909)	(39.857)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Prejuízo líquido do período	<u>(383)</u>	<u>(15.909)</u>	<u>(39.857)</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	<u><u>(383)</u></u>	<u><u>(15.909)</u></u>	<u><u>(39.857)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	AFAC	Lucros e prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015		32.445	-	50.631	83.076
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	12	-	2.537	-	2.537
Integralização de capital	12	2.537	(2.537)	-	-
Distribuição de lucros	12	-	-	(1.000)	(1.000)
Prejuízo do exercício	12	-	-	(39.857)	(39.857)
Saldo em 31 de dezembro de 2016		34.982	-	9.774	44.756
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	12	-	1.685	-	1.685
Integralização de capital	12	1.685	(1.685)	-	-
Prejuízo do exercício	12	-	-	(15.909)	(15.909)
Saldo em 31 de dezembro de 2017		36.667	-	(6.135)	30.532
Redução de capital	12	(700)	-	-	(700)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	12	-	304	-	304
Integralização de capital	12	304	(304)	-	-
Prejuízo do exercício	12	-	-	(383)	(383)
Saldo em 31 de dezembro de 2018		36.271	-	(6.518)	29.753

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

(Em milhares de Reais - R\$)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(209)	(16.149)	(40.832)
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades de operacionais :			
Tributos diferidos	(23)	529	1.513
Apropriação de encargos financeiros sobre contas a pagar	(112)	(155)	(192)
Ajuste com redução ao valor recuperável	-	17.520	42.086
(Aumento) redução nos ativos operacionais			
Impostos a recuperar	(203)	(316)	174
Outros	76	(107)	(4)
(Redução) aumento nos passivos operacionais-			
Impostos, taxas e contribuições	(1.566)	170	(4.019)
Fornecedores	(20)	(69)	98
Contas a pagar	(284)	233	51
Contas a pagar por aquisição de imóvel	223	310	385
Adiantamento de clientes	(642)	(642)	(642)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(2.760)	1.324	(1.382)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	304	1.685	2.537
Redução de capital	(700)	-	-
Dividendos Pagos	-	-	(1.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(396)	1.685	1.537
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(3.156)	3.009	155
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.167	158	3
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	11	3.167	158
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(3.156)	3.009	155

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB COMMERCIAL PROPIERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

1. Informações gerais

RB Commercial Propierties 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade") foi constituída em 30 de novembro de 2010. Possui sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar.

A Sociedade tem por objeto social:

- (a) 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;
- (b) Administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários (incorporação e loteamento);
- (c) Participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista, etc. em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e empreendimentos imobiliários de maneira geral ("*holding*");
- (d) Administração de bens próprios ou de terceiros.

A empresa RB Capital Commercial Properties II Participações Imobiliários Ltda. controla a Sociedade.

2. Resumo das principais práticas contábeis

(a) Declaração de conformidade

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

As demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 foram aprovadas e sua emissão foi autorizada pela Diretoria em 21 de outubro de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data que tiveram efeito sobre as demonstrações contábeis.

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

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

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

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

(b) Uso de estimativas e julgamento

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

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

(c) Base de mensuração

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

3. Principais políticas contábeis

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

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

(b) Reconhecimento de receita

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

(i) Receita de vendas

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

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

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

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

(c) Receitas e despesas financeiras

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

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

(d) Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

(e) Imóveis a comercializar

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

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

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

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

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

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

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

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

(g) Instrumentos financeiros

Os ativos financeiros não derivativos são classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros custo amortizado; (b) ativos financeiros contabilizados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes; e (c) ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado.

A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

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

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

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

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

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

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando e somente quando a Sociedade 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.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

(ii) Ativos financeiros não derivativos - mensuração

Ativos financeiros custo amortizado

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

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

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

Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

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

(iii) Passivo financeiros não derivativos - mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo incluindo ganhos com juros e dividendos são reconhecidos no resultado do exercício.

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

(h) Capital social

Classificação como dívida ou instrumento de capital

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

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

(i) Redução ao valor recuperável de ativos

(i) Ativos financeiros não-derivativos

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

(ii) Ativos não financeiros

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

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

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

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

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

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

RB COMMERCIAL PROPIERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

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

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019.

O grupo não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações contábeis e não planeja adotar estas normas de forma antecipada:

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

A Administração da Sociedade avaliou as novas normas mas não espera impactos significativos em virtude da natureza desses pronunciamentos.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Bancos	1	1	2
Aplicações financeiras (*)	10	3.166	156
	11	3.167	158

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

6. Imóveis a comercializar

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Terreno localizado em Santa Cruz - RJ	28.104	28.104	45.624
Terreno Hermes			R\$
Saldo inicial 31 de dezembro de 2015			87.710
Desvalorização do terreno			(42.086)
Saldo inicial 31 de dezembro de 2016			45.624
Desvalorização do terreno			(17.520)
Saldo inicial 31 de dezembro de 2017			28.104
Desvalorização do terreno			-
Saldo inicial 31 de dezembro de 2018			28.104

RB COMMERCIAL PROPIERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

Características do terreno:

Cessionário:	RB Capital Patrimonial V Fundo de Investimento Imobiliário – FII			
Locatário:	Sociedade Comercial e Importadora Hermes S.A.			
Empreendimento:	Projeto Build-to-suit – Hermes			
Endereço:	Estrada da Lama Preta, 2.705 - Santa Cruz, Rio de Janeiro – RJ			
Metragem:	Terreno: 365.297,64m ² ; Terreno (Cessão de Direito de Uso de Superfície): 213.113,34m ² ; Construção (CDUS): 100.514,92m ² Terreno Adjacente: 152.184,3m ²			
Estágio obra:	Concluída			
Característica do projeto:	Centro de distribuição			
Prazo de locação:	180 meses			
Valor contábil do bem:	Em 31.12.2018: R\$ 28.104 (**) Em 31.12.2017: R\$ 28.104 (**) Em 31.12.2016: R\$ 45.624 (**)			
Valor de mercado:	Período:	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	(*) Terreno:	R\$ 243.395	R\$ 216.850	R\$ 229.580
	(*) Terreno CDUS + Construção:	R\$ 221.085	R\$ 193.914	R\$ 213.809
	(*) Terreno Adjacente:	R\$ 22.310	R\$ 22.936	R\$ 15.771

(*) O valor de mercado foi calculado com base no método da capitalização de renda e o método comparativo para o caso do terreno. O cálculo foi elaborado com data-base de 01 de dezembro de 2018, 30 de novembro de 2017 e 30 de novembro de 2016 pela empresa RB Capital Empreendimento S.A. para os exercícios de 2018, 2017 e 2016, respectivamente;

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

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

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

RB COMMERCIAL PROPIERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

7. Impostos a recuperar

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ a compensar	3.053	2.945	2.776
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL a compensar	1.647	1.590	1.501
Impostos de Renda Retido na Fonte – IRRF	-	-	7
Programa de Integração Social – PIS	972	966	911
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS	4.487	4.455	4.205
	10.159	9.956	9.400
Circulante	50	48	52
Não Circulante	10.109	9.908	9.348

O saldo de impostos a recuperar é substancialmente representado por impostos pagos referentes a negociação de venda do terreno conforme descrito na Nota Explicativa nº 06. A negociação não foi posteriormente concretizada e a Sociedade solicitou a restituição dos créditos.

8. Impostos e contribuições a recolher

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
PIS	-	-	98
COFINS	-	-	454
ISS – Retido na fonte a Recolher	(2)	-	5
INSS – Retido na fonte a Recolher	6	-	24
CSRF a Recolher – PIS/COFINS/CSLL	4	9	2
IRRF – Retido na Fonte a Recolher	1	3	2
IPTU	-	1.542	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	325	291	403
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	904	808	966
	1.238	2.653	1.954
Circulante	1.238	2.653	936
Não Circulante	-	-	1.018

9. Contas a pagar por aquisição de imóvel

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Black Mud Empreendimentos Imob. Ltda. (*)	2.012	1.901	1.746
	2.012	2.185	1.797

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

10. Adiantamento de clientes

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Adiantamento de clientes	5.294	5.936	6.578
	5.294	5.936	6.578
Circulante	642	642	642
Não Circulante	4.652	5.294	5.936

RB COMMERCIAL PROPIERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

A RB Capital Patrimonial V Fundo de Investimento Imobiliário – FII antecipou o valor total da Cessão de Direito de Uso de Superfície que está sendo apropriada no resultado da Companhia pelo prazo total da cessão 187 meses.

11. Remuneração da administração

Em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 não houve remuneração da Administração.

12. Patrimônio líquido

12.1. Capital social

O saldo do capital social está assim demonstrado:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Capital social	36.271	36.667	34.982
Quantidade de quotas	36.271.399	36.666.849	34.981.849

12.2. Aumento de capital

No exercício de 2016 houve o aumento do capital social de R\$ 2.537 com a emissão de 2.537.000 novas quotas.

No exercício de 2017 houve o aumento do capital social de R\$ 1.685 com a emissão de 1.685.000 novas quotas.

No exercício de 2018 houve o aumento do capital social de R\$ 304 com a emissão de 304.550 novas quotas.

12.3. Redução de capital

Em 14 de maio de 2018 a Sociedade reduziu o capital social em R\$ 700 com o cancelamento de 700.000 quotas.

13. Receita líquida

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Receita de Cessão de Uso de Superfície	642	642	642
(-) PIS diferido	(4)	94	270
(-) COFINS diferido	(20)	434	1.242
	618	1.170	2.154

14. Despesas por natureza

Estão apresentadas a seguir:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Despesa com Condomínio	(62)	(1.031)	(888)
Despesa com Manutenção de Imóveis	(865)	(543)	(75)
Despesa com Serviços de terceiros	(1)	(3)	(206)
Despesas com Advogados	(122)	(282)	(87)
Demais Despesa Administrativas	(191)	(2)	(313)
Despesas Tributárias	(162)	(1.547)	(45)

RB COMMERCIAL PROPIERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Desvalorização de Bens (*)	-	(17.520)	(42.086)
Outras Receitas Operacionais (**)	210	3.158	2
	(1.193)	(17.770)	(43.698)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Despesas administrativas	(1.241)	(1.861)	(1.569)
Despesas tributárias	(162)	(1.547)	(45)
Desvalorização de bens	-	(17.520)	(42.086)
Outras receitas operacionais	210	3.158	2
	(1.193)	(17.770)	(43.698)

(*) Ajuste de redução ao valor recuperável conforme Nota Explicativa nº 6;

(**) Crédito do ano de 2017 referente a Carta Fiança de 25/11/2017 da RB Capital Securitizadora S.A..

15. Resultado financeiro

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Rendimento de aplicação financeira	88	10	70
Atualização de tributos federais	393	603	835
(=) Receitas financeiras	481	613	905
Despesa com multa e juros	(115)	(162)	(193)
(=) Despesas financeiras	(115)	(162)	(193)
Resultado financeiro líquido	366	451	712

16. Impostos de renda e contribuição social diferidos

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
CSSL – Diferido	(124)	(1)	223
IRPJ – Diferido	(50)	241	752
Total do imposto de renda e contribuição social – diferido	(174)	240	975

17. Instrumentos financeiros

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

	Classificação 2018	Classificação 2017 e 2016	Hierarquia	Valor					
				31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
				contábil	Justo	contábil	Justo	contábil	justo
Ativos									
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado	Empréstimos e recebíveis	Nível 2	11	11	3.167	3.167	158	158

17.1. Valor justo e categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade respectivamente contabilizados no exercício/período findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, possuem valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessas datas e, portanto, os valores contábeis se aproximam do seu valor justo.

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

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

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

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

17.1.1. Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

17.2. Considerações gerais

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

Gestão de risco de capital

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

Gestão do risco financeiro

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

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

17.3. Risco de crédito

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

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

17.4. Risco de liquidez

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

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

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

Demonstrações contábeis referentes ao exercício

findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016

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

17.5. Risco de mercado

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

17.6. Análise de sensibilidade

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

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

Premissas	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Redução da taxa do CDI-	6,67%	5,00%	3,34%
Aplicações financeiras			

Análise da Administração

Instrumento financeiro	Fator de risco	Risco	Cenário-base	Cenário adverso	Cenário remoto
Aplicações financeiras	Taxa de juros	Redução da taxa do CDI	11	11	11

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

18. Evento subsequente

Não houve evento subsequente passível de divulgação no âmbito do CPC 24 – Evento Subsequente.