



**RB CAPITAL S.A. E CONTROLADAS**

CNPJ/MF nº 20.502.525/0001-32

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Temas 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 2021.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais - R\$)											
ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Circulante</b>											
Caixa e equivalentes de caixa	5	19.767	33.465	39.347	89.716	Empréstimos e financiamentos	17	50.557	137.350	50.557	143.073
Títulos e valores mobiliários	6	131.729	148.753	135.041	221.197	Impostos, taxas e contribuições	14	2.772	1.454	5.778	7.350
Dividendos e outros valores a receber	7	61	15	40.736	52.323	Contas a pagar	15	18.279	22.368	71.490	78.866
Cientes a comercializar	9	44.861	8.974	297.428	327.555	Adiantamentos de recebíveis	16	14.218	-	13.430	6.991
Outros créditos	-	9.995	3.062	14.108	15.509	Salários e encargos sociais	-	2.690	7.802	2.716	8.391
<b>Total dos ativos circulantes</b>	-	<b>206.423</b>	<b>194.269</b>	<b>535.660</b>	<b>706.300</b>	Debitários	18	19.108	36.172	19.108	36.172
<b>Não Circulante</b>											
Títulos e valores mobiliários	6	-	11.514	-	11.514	<b>Total dos passivos circulantes</b>	-	<b>107.624</b>	<b>205.146</b>	<b>163.119</b>	<b>280.843</b>
Impostos a recuperar	8	37.009	25.454	42.958	34.372	Empréstimos e financiamentos	17	-	-	31.601	31.347
Impostos diferidos	26.2	-	15.550	-	15,816	Impostos diferidos	14	852	12.553	9,398	16,940
Partes relacionadas	11	34.024	91.332	133,25	20,168	Debitários	18	28.719	39,842	102,256	100,820
Débitos judiciais	19	2	-	44,4	67	Contas a pagar	15	95,511	-	124,400	-
Propriedades para investimento	13	-	-	-	55,881	Adiantamentos de recebíveis	16	-	-	707	31,562
Investimentos	12	126,554	157,461	20,440	24,157	Partes relacionadas	11	6	4,009	5,148	34,335
Intangível	10	351	704	10,718	24,157	<b>Total dos passivos não circulantes</b>	-	<b>129,088</b>	<b>56,404</b>	<b>268,149</b>	<b>214,876</b>
Imobilizado	10	5,081	11,735	5,081	11,735	Capital social	20.1	112,304	114,596	112,304	114,596
<b>Total dos ativos não circulantes</b>	-	<b>203,021</b>	<b>313,750</b>	<b>93,190</b>	<b>219,989</b>	Lucros acumulados	60,428	61,873	60,427	61,873	61,873
<b>Total dos ativos</b>	-	<b>409,444</b>	<b>508,019</b>	<b>628,850</b>	<b>926,289</b>	<b>Patrimônio líquido do acionista controlador</b>	-	<b>172,732</b>	<b>246,469</b>	<b>172,731</b>	<b>246,469</b>
						Participação dos acionistas não controladores nas controladas	-	-	-	24,851	184,101
						<b>Total do patrimônio líquido</b>	-	<b>172,732</b>	<b>246,469</b>	<b>197,582</b>	<b>430,570</b>
						<b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>	-	<b>409,444</b>	<b>508,019</b>	<b>628,850</b>	<b>926,289</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais - R\$)										
Saldos em 31 de dezembro de 2019	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Patrimônio líquido do acionista controlador	Participação acionistas não controladores	Patrimônio líquido	31/12/2021	31/12/2020	
			Reservas de lucros	Reservas de lucros						
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinvenção de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>114.596</b>	<b>(2.954)</b>	<b>22.919</b>	<b>111.233</b>	<b>245.794</b>	<b>231.220</b>	<b>477.014</b>	<b>312.020</b>	<b>197.582</b>	<b>114.596</b>
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recupera de ações em tesouraria	20.2	-	(1.616)	-	-	-	-	-	-	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>114.596</b>	<b>(4.570)</b>	<b>22.919</b>	<b>114.183</b>	<b>(74.396)</b>	<b>172.732</b>	<b>248.511</b>	<b>197.582</b>	<b>477.014</b>	<b>477.014</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 23 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 controladora, 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 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, por anterior alienação, locação, cessão de direitos, "built-to-suit", "sale and leaseback" ou arrendamento imobiliário, inclusive bens e direitos a elas relacionados. Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários listados em créditos imobiliários e em direitos decorrentes do agronegócio. A Companhia é controlada pela Dix Brasil Investimentos e Participações Ltda. ("DBI"), sendo a Dix Corporation, com sede em Tokyo - Japão, a sua controladora em última instância.

**2. Relação das entidades controladas:** Segue abaixo lista das controladas da Companhia. Veja política contábil na nota explicativa 4(a).

Controladas diretas:	Participação no capital - %	31/12/2021	31/12/2020
RB Capital Desenvolvimento Residencial I Ltda.	99,99	100,00	
RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00	
Austral Real Estate Ltda.	99,99	100,00	
Brau Beef S.A.	100,00	100,00	
RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	100,00	
RB Capital Asset Management Ltda.	99,99	99,99	
RB Capital Commercial Properties S.A.	99,99	100,00	
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV	-	100,00	
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial VI	100,00	100,00	
RB Capital Salus Infraestrutura I - FIP	100,00	100,00	
RB Capital Serviços de Crédito Ltda.	4,47	100,00	
RB Capital Companhia de Securitização S.A.	-	99,99	
PiF - Investimentos S.A.	-	100,00	
FIP - Agro Assets Fundo de Investimentos e Participações	-	100,00	
RB Capital Agropec S.A.	-	100,00	
Eleven Partner Participações Ltda.	-	100,00	

**Controladas indiretas:**

RB Capital Realty IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Realty XXVII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
RB Capital Realty IX Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
Realty VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Realty XXX Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 59 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 48 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 61 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 62 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
Maru Sociedade de Crédito Direto S.A.	99,99	99,99
Realty XXX Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Prime Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,53	80,53
RBOP 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-
RBOP 51 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 47 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
Salus Holding S.A.	99,99	99,99
Salus Empreendimentos Logísticos S.A.	99,99	99,99
Salus Empreendimentos Logísticos II S.A.	99,99	99,99
Salus Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
RBOP 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
RBOP 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Participações 02 Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Participações 03 Ltda.	99,99	99,99
RB Capital Participações 01 Ltda.	99,99	99,99
RBOP 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
RBOP Participações Imobiliárias Ltda.	50,00	50,00
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial V	100,00	100,00
RBOP 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99

**Coligadas:**

RB Capital Desenvolvimento Residencial II	100,00	100,00
Salus Infraestrutura - Portuária S.A.	99,00	99,00
RB Capital Residencial III Holding Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,01	-
RB Capital Residencial IV Holding Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	5,00	-
M.A.R. Coimbra Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	25,00	-
Hilux Empreendimento Imobiliário Ltda.	37,50	37,50
RB Capital TFD Holding Empreendimento Imobiliário Ltda.	10,00	10,00
Salus Empreendimentos e Participações III Ltda.	99,99	99,99
Salus Empreendimentos e Participações II Ltda.	99,98	99,98
RB Capital Realty XI Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99
Salus Fundo de Investimento Imobiliário - FI	100,00	100,00
RB Capital Realty XVII Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99
RB Capital Realty VIII Empreendimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99
RB Capital Desenvolvimento Residencial II S.A.	5,00	5,00
Salus Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00	50,00
BTSRB 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
Schahn RB Prime Realty II Participações Ltda.	50,00	50,00
Schahn RB Prime Realty Participações Ltda.	50,00	50,00
RBC Realty XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99
Schahn Brasília Machado Ltda.	40,00	40,00
Schahn Astórias Ltda.	70,00	70,00

**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 28 de março de 2022, 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 diferir 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 impactos significativos sobre os valores reportados nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **Nota explicativa nº 4.a** - consolidação; determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida; **Nota explicativa nº 12** - 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 2021 estão incluídas nas seguintes notas explicativas: **Nota explicativa nº 7** - provisão para créditos de liquidação duvidosa; **Nota explicativa nº 9** - teste de redução ao valor recuperável de Imóveis a Comercializar; **Nota explicativa nº 13** - valor justo da Propriedade para Investimento; **Nota explicativa nº 19** - Provisão para ativos; **(ii) 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 utilizados 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 do 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:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos ou similares, 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 transações 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 não-derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado 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 esta esteja sob o seu domínio social, 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 demon-

Demonstrações do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais - R\$)											
ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Resultados operacionais</b>											
Receitas líquidas	21	82.551	9.207	152.556	198,907	Despesas operacionais	22	101,455	(789)	(17,191)	(127,713)
Outros	-	-	-	-	-	<b>Lucro bruto</b>	-	<b>72.406</b>	<b>2.418</b>	<b>135.355</b>	<b>71.194</b>
<b>Recursos (despesas) operacionais</b>	-	-	-	-	-	Despesas gerais e administrativas	23	(20,017)	(29,219)	(29,437)	(43,378)
Despesas gerais e administrativas	23	(453)	(1,676)	(3,203)	(3,203)	Despesas de comercialização	23	(416)	(5,212)	(1,676)	(3,203)
Despesas tributárias	23	(341)	(5,212)	(1,367)	(1,864)	Perda de capital, líquida	12	(17,777)	(14,790)	(17,034)	(22,722)
Perda de capital, líquida	12	(35,291)	45,372	4,872	3,820	Resultado da equivalência patrimonial	12	(35,291)	45,372	4,872	3,820
Resultados operacionais líquidos	23	(33,511)	12,709	(79,890)	6,356	Outras receitas (despesas), líquidas	23	(33,511)	12,709	(79,890)	6,356
<b>Lucro (Prejuízo) operacional</b>	-	<b>(34,984)</b>	<b>14,776</b>	<b>10,803</b>	<b>30,283</b>	<b>Lucro (Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>					
<b>Resultado financeiro</b>											
Receitas financeiras	24	26,970	17,231	35,741	32,586	Despesas financeiras	25	(60,616)	(27,858)	(87,575)	(93,355)
Despesas financeiras	25	(60,616)	(27,858)	(87,575)	(93,355)	<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	-	<b>(68,630)</b>	<b>4,149</b>	<b>(41,031)</b>	<b>23,434</b>
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	-	<b>(68,630)</b>	<b>4,149</b>	<b>(41,031)</b>	<b>23,434</b>	Imposto de renda e contribuição social - corrente	26	(2,478)	(6,982)	(8,131)	(8,131)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	26	(3,288)	(6,705)	(2,915)	(6,843)	<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	-	<b>(74,396)</b>	<b>(2,556)</b>	<b>(50,928)</b>	<b>8,460</b>
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	-	<b>(74,396)</b>	<b>(2,556)</b>	<b>(50,928)</b>	<b>8,460</b>	<b>Prejuízo diluído por ação</b> </					



