

OAR Fundo de Investimento Imobiliário

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2014
e relatório dos auditores independentes**

Relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e Cotistas

OAR – Fundo de Investimento Imobiliário

Examinamos as demonstrações contábeis do OAR – Fundo de Investimentos Imobiliário, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Contábeis

A Administração do fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração da demonstração da evolução do patrimônio líquido livre de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos Auditores Independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por erro ou fraude. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação da demonstração da evolução do patrimônio líquido do fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos do fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência da auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião, exceto quanto ao mencionado em Base Para Opinião com ressalva, itens 1, 5 e 6.

Base para opinião com ressalva

1 - Os investimentos em sociedades controladas não foram avaliados a valor justo das participações societárias naquelas sociedades, conforme requerido pelas políticas contábeis adotadas pelo Fundo, bem como não foram realizados testes de “impairment” dos referidos investimentos. Consequentemente não nos foi possível obter evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre o valor justo dos investimentos, assim como eventual ajuste por “impairment” .

2 - A administração do empreendimento VICMALL ITU , descontinuou o projeto relacionado ao empreendimento na cidade de Itu . Os valores registrados no Fundo monta a R\$ 2 milhões e não foram reconhecidas provisões para perdas com esse investimento . As provisões foram reconhecidas em exercícios seguintes.

3 – A investida Vic Center Ribeirão Preto Ltda alienou parte de terreno de sua propriedade e não reconheceu em suas demonstrações contábeis lucro na venda no valor de R\$ 4.416 mil , líquido de impostos. O lucro foi reconhecido em exercícios seguintes.

4 - As investidas possuem ativos e passivos vinculados as suas atividades operacionais para os quais não há documentação comprobatória das transações . O montante desses valores é de R\$ 1.050 mil

5 - As informações constantes da nota 6 às demonstrações contábeis sobre as participações societárias em investidas não foram conciliadas com as demonstrações contábeis das empresas investidas , Consequentemente, não obtivemos evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre a adequação das informações constantes da referida nota.

6 – Os empreendimentos mantidos pelas empresas investidas do Fundo vêm apresentando insuficiência de capital de giro, prejuízos operacionais recorrentes, vacância de unidades construídas em projetos em operação e paralização de projetos que estavam em andamento em dezembro de 2014 .Conforme mencionado na nota 1, a administração apresentou plano estratégico para retorno da rentabilidade das empresas, início das atividades de empresas em fase pré operacional e recuperação do capital de giro dos empreendimentos através de suas operações. O referido plano estratégico data de março de 2015 . No entanto , até a data deste relatório os referidos estudos e plano estratégico não foram atualizados . O Fundo mantém as práticas contábeis de empreendimentos em continuidade operacional. Não nos foi possível obter evidência suficiente e apropriada sobre os efeitos nas demonstrações contábeis do Fundo na hipótese de descontinuidade das operações das investidas.

PHD PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES

Opinião Com Ressalva

Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos decorrentes das limitações descritas em Base para Ressalva, itens 1, 5 e 6, assim como pelo efeitos mencionados nos itens 2 a 4 descritos em Base para Ressalva, as demonstrações contábeis do Fundo, representam adequadamente em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do OAR Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2014 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Enfase

1 – Conforme mencionado na nota 6 às demonstrações contábeis, as investidas mantém conta corrente contábil entre si e com a FR Empreendimentos Imobiliários S.A, para administração do fluxo de caixa de seus empreendimentos. As referidas contas correntes contábeis não possuem encargos financeiros nem estão fixados prazos e valores de amortização ou liquidação dos saldos devedores e credores em cada uma das investidas. Nosso parecer não está ressalvado por este assunto.

São Paulo, 20 de março de 2017



PHD PARTNERS Auditores Independentes S/S
CRC-SP 2SP026811/O-3



José Armando Lins Figueira
Sócio

Contador CRC-SP 1SP125.140/O-8

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOIBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanco Patrimonial**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.***(Valores em milhares de Reais)*

Ativos			Passivos		
	2,014	2,013		2,014	2,013
Ativos Circulantes	26,926	268	Passivos Circulantes	63	36
Disponibilidades	2	10	Taxa de Administração Efetiva	22	16
Banco Itaú-Unibanco S.A.	2	10	Taxa de Gestão	16	-
			Taxa de Consultoria	-	15
Títulos e Valores Mobiliários	272	76	Taxa de Fiscalização CVM	7	5
			Credores Diversos	18	-
Cotas de Fundos de Investimentos	272	76			
BRL Referenciado DI	272	76	Não Circulante		
			Exigíveis a longo Prazo	3,800	5,307
Outros Créditos	26,652	182	Integralizações de Companhias Investidas	3,800	5,307
Alugueis a receber	152	180			
Outros valores a receber	-	2	Patrimônio Líquido	181,365	150,793
Venda de Imóveis a Receber	26,500		Capital Social	109,000	87,300
			(-) Amortizações de cotas	(60)	(60)
Não Circulante	158,302	155,868	(-) Distribuições de rendimentos	(800)	-
			Reservas	73,225	63,553
Realizável a Longo Prazo	158,302	155,868			
Propriedade para Investimento	158,302	155,868			
Imóveis para Renda	9,005	21,562			
Cotas de Sociedades Limitada	149,297	134,306			
TOTAL ATIVO	185,228	156,136	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	185,228	156,136

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

(Valores em milhares de Reais)

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Propriedades para Investimentos	9,591	40,949
Ajuste positivo ao valor de mercado	-	4,306
Receitas de Aluguéis de Imóveis	1,176	1,231
Ajuste ao valor justo - Cia. Setor Imobiliário	19	35,521
Desvalorização cotas de Sociedades - Cia. Setor Imobiliário	(5,409)	
Manutenções e Conservações	(1)	(94)
Despesas de Condomínio	(118)	(15)
Lucro de Vendas	13,924	-
Outros Ativos Financeiros	851	201
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos	66	263
IRPF e IOF sobre aplicações em cotas de Fundos de Investimentos	(15)	(62)
Dividendos	800	-
Outras receitas/despesas	(769)	(615)
Taxa de administração	(222)	(162)
Taxa de gestão	(186)	-
Despesas tributárias	(218)	(62)
Custodia	(10)	(20)
Consultoria e Assessoria	(38)	(294)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(27)
Advocatícios	(4)	-
Auditoria	(16)	(11)
Outras despesas administrativas	(27)	(116)
Outras receitas operacionais	(17)	77
Resultado líquido do exercício	<u>9,673</u>	<u>40,535</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Reservas	Amortizações	Distribuições de Rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	60,000	6,250	-		66,250
Entrada por Incorporação	16,300	16,767			33,067
Integralizações de cotas	11,000				11,000
Lucros Prejuízo		40,535			40,535
Amortizações de Cotas			(60)		(60)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	87,300	63,552	(60)		150,792
Integralização	21,700				21,700
Lucro do exercício		9,673			9,673
Distribuições de Rendimentos				(800)	-800
Saldos em 31 de dezembro de 2014	109,000	73,225	(60)	(800)	181,365

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2014	2013
Atividade operacional		
Receitas de Aluguéis	1,203	1,026
Pagamentos de taxa de administração efetiva	(226)	(178)
Pagamentos de taxa de gestão	(185)	-
Pagamentos de Serviços	(2)	(262)
Pagamentos demais despesas administrativas	(77)	(288)
Outros pagamentos / recebimentos	(125)	(82)
Pagamentos de tributos	(247)	(27)
Caixa líquido da atividade Operacional	341	189
Atividade de investimento		
Pagamentos por Compras de Propriedade de Investimentos	-	-
Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros	(12,413)	(13,453)
Aquisição de Ações e outros TVM a prazo	(21,906)	(12,825)
Resgates em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros	12,270	14,769
Recebimento devoluções adiantamentos - imóveis		360
Caixa líquido das atividades de investimentos	(22,049)	(11,149)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralizações de cotas	21,700	11,000
Amortizações de cotas	-	(60)
Caixa líquido da atividade de Financiamento	21,700	10,940
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(8)	(20)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10	30
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2	10
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	(8)	(20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

1. Contexto operacional

O fundo **OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** iniciou suas atividades em 18 de outubro de 2011, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, destina-se exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 25 de abril de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 5 de maio de 2011.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração das propriedades de investimento – sociedades fechadas possui plano estratégico para o retorno da rentabilidade de seus empreendimentos , cujos principais comentários são :

Projeto Santa Barbara D'Oeste, localizado na Cidade de Santa Barbara D'Oeste, SP
Projeto já inaugurado e em funcionamento (VIC Center Santa Barbara), representado por 53 lojas do centro comercial.

O valor foi investido pelo fundo, através de participação societária na empresa VICMALL 01 SBO Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ 13.035.211/0001-01.

Também existem os investimentos do fundo nas sociedades VIC 01 Empreendimentos Ltda. (que representa loja locada para a rede WALMART, através da bandeira Maxxi) e VIC 02 Empreendimentos Ltda., (que representa loja locada para a rede C&C – Casa & Construção).

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

As lojas compõem o complexo VIC Center Santa Barbara e estão em pleno funcionamento.

O projeto está passando por várias adaptações para enfrentar as mudanças no mercado que irão ocorrer em 2015. A administração está otimista com os resultados a serem alcançados pelo projeto em breve.

Projeto Araçatuba, localizado na Cidade de Araçatuba, SP

Data de Inauguração Prevista: Setembro/2015

Empreendimento: VIC Center Araçatuba

Status: Projeto em desenvolvimento.

Parte do terreno poderá ser negociado, devido a grande valorização ocorrida na região, aumentando-se assim as taxas de retorno do projeto e adaptando-se aos novos padrões de mercado observados ao longo de 2014

Valor Investido: Os Investimentos neste projeto são realizados por aquisição de participação societária na empresa VIC Shopping Araçatuba Empreendimentos Ltda. Inscrita no CNPJ: 13.181.070/0001-35.

Projeto Itu, localizado na cidade de Itú, SP.

Status: Projeto desinvestido

A situação de mercado desfavorável culminou com a decisão dos administradores, ratificada pelos quotistas, no desinvestimento no projeto.

Projeto Ribeirão Preto, localizado na Cidade de Ribeirão Preto, SP.

Data da Inauguração Prevista: Setembro de 2015

Empreendimento: VIC CENTER Ribeirão Preto Ltda.

Status: Projeto em desenvolvimento

Projeto São Carlos – localizado na cidade de São Carlos, SP

Data de Inauguração Prevista: Agosto de 2015

Empreendimento: FR 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Status: Projeto em desenvolvimento

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Projeto Americana Campos Salles – localizado na cidade de Americana, SP

Projeto foi modificado para Araraquara Maria Antônia, conforme aprovado pelos quotistas em assembleia.

Empreendimento: ARARAQUARA MARIA ANTÔNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Status: Projeto em desenvolvimento

Projeto Americana FLS 09 – localizado na cidade de Americana, SP

Valor Investido – Os investimentos neste projeto se dão através da capitalização em uma SPE denominada FLS 09 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ 19.922.462/0001-94, no valor R\$ 3.600.000,00 (Três milhões e Seiscentos mil reais).

Total de Investimento já realizado: R\$ 3.600.000,00 (Três Milhões e Seiscentos Mil reais), já integralizados na SPE.

Projeto Americana Cilos – localizado na cidade de Americana, SP

Valor Investido – Os investimentos neste projeto se dão através da capitalização em uma SPE denominada AMERICANA CILOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ 18.788.404/0001-57, no valor R\$ 4.300.000,00 (Quatro milhões e Trezentos mil reais).

Projeto Bauru Nações Unidas – localizado na cidade de Bauru, SP

Valor Investido – Os investimentos neste projeto se dão através da capitalização em uma SPE denominada BAURU NAÇÕES UNIDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ 18.703.841/0001-20, no valor R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e Trezentos mil reais).

Total de Investimento já realizado: R\$ 2.300.000,00 (Dois Milhões e Trezentos Mil reais), já integralizados na SPE.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Projeto Bauru Duque de Caxias – localizado na cidade de Bauru, SP

Valor Investido – Os investimentos neste projeto se dão através da capitalização em uma SPE denominada Freisa 05 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ 19.770.723/0001-06, no valor R\$ 1.700.099,00 (Hum milhão, Setecentos mil e noventa e nove reais).

Total de Investimento já realizado: R\$ 1.406.099,00 (Hum milhão, Quatrocentos e Seis mil e noventa e nove reais), já integralizados na SPE.

Valor a ser aportado de R\$ 294.000,00 (Duzentos e Noventa e Quatro mil reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Principais práticas contábeis

(a) Estimativas contábeis

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

(b) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

(d) Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

(e) Propriedade para Investimento – Imóveis e cotas de sociedades fechadas

São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, devendo ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Em 31 de dezembro de 2014 somente os imóveis foram avaliados a valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

(f) Outros ativos e Passivos circulantes e a longo prazo

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(g) Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

(h) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 não foram realizados testes de “impairment” de propriedades para investimento – cotas de sociedades fechadas.

(i) Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.
- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Investimento mantido até o vencimento: - essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas o Fundo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas abaixo.

5. Títulos e Valores Mobiliários - Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos

O Fundo aplica no Fundo **BRL Referenciado DI** que tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

Fundos Investidos	Quantidade	VI Mercado
BRL REFERENCIADO DI	216,45990	272

No exercício foi contabilizado a título de rendas de aplicações em fundos de investimento um montante de R\$ 66, apresentado na rubrica Rendas de Cotas de Fundos de Investimento (2013 – R\$ 263).

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

6. Propriedades para Investimentos – Cotas de Sociedades Limitadas

O Fundo detém investimentos abaixo discriminados:

AMERICANA CAMPOS SALLES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2144, Cj. 82, parte, Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.328.538/0001-95, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.614.096 (“Sociedade”).

A Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

VIC SHOPPING ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2144, Cj. 82, parte, Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.181.070/0001-35, registrada na JUCESP sob NIRE 35.225.090.693, em sessão de 08.01.2011 (“Sociedade”);

A Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza, o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução, a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária, a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza e a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista de um empreendimento localizado na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, uma gleba de terras, com área total de 29.791,62 m², conforme Matrícula nº 74.070 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

de Araçatuba; e a participação em outras sociedades de qualquer natureza, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

VICMALL 01 SBO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2144, Cj. 82, parte, Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.035.211/0001-01, registrada na JUCESP sob NIRE 35224970487, em sessão de 06 de dezembro de 2010.

A Sociedade tem por objetivo a compra, desenvolvimento, gestão, administração, locação, arrendamento, oneração, venda, de um empreendimento comercial tipo “Shopping Center” localizado na Cidade de Santa Barbara D'Oeste, estado de São Paulo, na Avenida Santa Bárbara, n.º 975, com área de 3.373,93 m², a ser destacado do imóvel denominado Gleba – 01 A do Sítio Gerivá, objeto da Matrícula nº 65.524 do Registro de Imóveis de Santa Bárbara do Oeste – SP.

VIC CENTER RIBEIRÃO PRETO LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2144, cj. 82, parte, Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.766.255/0001-74, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.226.143.669 em sessão de 24.11.2011 (“Sociedade”).

A Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

SÃO CARLOS MIGUEL PETRONI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, n.ºs 215/235, conj. 142, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.703.809/0001-45 com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.781.774 (“Sociedade”).

A Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não,

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

VICMALL ITU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2144, Cj. 82, parte, Indianópolis, CEP 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.310.567/0001-67, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.204.793 ("Sociedade").

A Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza, o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução, a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária, em especial de um empreendimento imobiliário na Cidade de Itu, Estado de São Paulo, a ser desenvolvida em um imóvel situado à Rua Joaquim Bernardes Borges, esquina com a Rua Pedro de Paula Leite, melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 21.215 do Registro de Imóveis de Itú – SP e a participação em outras sociedades de qualquer natureza, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

VIC 01 SBO EMPREENDIMENTOS LTDA sociedade empresária limitada, sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 215, conj. 142, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.035.227/0001-14, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35. 224.970.479 ("Sociedade").

Sociedade tem por objetivo a compra, desenvolvimento, gestão, administração, locação, arrendamento, oneração, venda, de um espaço comercial localizado na Cidade de Santa Barbara D'Oeste, estado de São Paulo, na Avenida Santa Bárbara, n.º 975, Loja A, com área de 7.148,55 m2, a ser destacado do imóvel denominado Gleba – 01 A do Sítio Gerivá, objeto da Matrícula nº 65.524 do Registro de Imóveis de Santa Bárbara do Oeste – SP.

VIC 02 SBO EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Ibirapuera, 2.144, Cj. 82, parte, Indianópolis, CEP: 04028-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.035.222/0001-91, registrada

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

na JUCESP sob NIRE 35.225.012.293, em sessão de 09 de dezembro de 2010 (“Sociedade”).

A Sociedade tem por objeto a compra, desenvolvimento, gestão, administração, locação, arrendamento, oneração, venda, de um espaço comercial localizado na Cidade de Santa Barbara D'Oeste, estado de São Paulo, na Avenida Santa Bárbara, n.º 975, Loja B, com área de 3.900 m2, a ser destacado do imóvel denominado Gleba – 01 A do Sítio Gerivá, objeto da Matrícula nº 65.524 do Registro de Imóveis de Santa Bárbara do Oeste – SP.

BAURU NAÇÕES UNIDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.(Pré Operacional), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, n.ºs 215/235, conj. 142, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.703.809/0001-45, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.781.774 (“Sociedade”).

Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

AMERICANA CILOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (Pré Operacional), (sociedade limitada, com sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, n.ºs 215/235, conj. 142, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-060. Inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ/MF 18.703.809/0001-45, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.781.774 (“Sociedade”).

Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

BAURU DUQUE DE CAXIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Pré Operacional) (Sociedade Limitada com sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita n. 215/235 conjunto 142 parte , Vila Olimpia CEP 04552-060 , Inscrita no CNPJMF sob o número 19.770.723/0001-06 com seu contrato registrado na JUCESP sob o NIRE 35.228.197.383 (“Sociedade”)

Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

APE LIMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Pré Operacional) (Sociedade Limitada com sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita n. 215/235 conjunto 142 parte , Vila Olimpia CEP 04552-060 , Inscrita no CNPJMF sob o número 19.770.717/0001-40 com seu contrato registrado na JUCESP sob o NIRE 3522819740-5 (“Sociedade”)

Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

ARARAQUARA MARIA ANTONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Pré Operacional) (Sociedade Limitada com sede e foro em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita n. 215/235 conjunto 142 parte , Vila Olimpia CEP 04552-060 , Inscrita no CNPJMF sob o número 18.328.538/0001-95 com seu contrato registrado na JUCESP sob o NIRE 35.227.614.096 (“Sociedade”)

Sociedade tem por objetivo, a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

As principais informações referentes a esses empreendimentos são :

Empresa	Patrimônio Líquido	Percentual de Participação	Saldo Contábil em 31.12.2014	Capital Social Subscrito	Capital social a integralizar	Obrigações do Fundo por cotas a integralizar	Lucro / Prejuízo do Exercício
Americana Campos Sales	3.599.640	99,99%	3.599.280	3.600.000	(360)	-	(16.981)
Vic Shopping Araçatuba	19.803.920	99,99%	19.801.939	21.000.001	-	-	(246.857)
Vicmall 01 S.B.O	22.663.086	99,99%	22.660.820	26.000.000	(6.000)	-	(1.925.363)
Vic Center Ribeirão Preto	11.781.308	99,99%	11.780.130	15.000.001	(2.399.999)	2.398.499	746.072
São Carlos	1.687.235	99,99%	1.687.066	1.700.000	-	-	(61.255)
Vicmall ITÚ	1.908.709	99,99%	1.908.518	2.000.002	(37.335)	37.135	(11.532)
VIC 01 S.B.O	16.220.894	99,99%	16.219.272	16.000.000	-	-	(1.451.071)
VIC 02 S.B.O	7.303.742	99,99%	7.303.011	7.000.000	-	-	(87.744)
Bauru Nações Unidas	2.298.539	99,99%	2.298.309	2.300.100	-	-	(15.746)
Americana Cilos	4.285.614	99,99%	4.285.185	4.300.000	-	-	(3.325)
Bauru Duque de Caxias	1.306.099	99,99%	1.305.968	1.700.000	(393.901)	393.731	(10.162)
Ape Limeira	99	99,99%	99	100	(1)	-	(77.716)
Araraquara Maria Antônia	8.444.914	99,99%	8.444.069	8.400.000	-	-	(187.271)

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

As propriedades para investimento- sociedades fechadas recebem recursos financeiros para administração de seu fluxo de caixa da FR Empreendimentos Imobiliários S.A sob a denominação de “contas correntes contábeis” para as quais não há definição de encargos financeiros e não há prazo e valores determinados para liquidação ou amortização das referidas obrigações ou saldos devedores.

São os seguintes as informações sobre contas correntes contábeis mantidas com a FR Empreendimentos Imobiliários :

Empresa	Débitos	Créditos	Saldo Devedor /(credor)
Americana Campos Sales		9.858	(9.858)
Vic Shopping Araçatuba	1.019.706		1.019.706
Araraquara Maria Antônia	88.249		88.249
São Carlos Miguel Petroni		1.702.000	(1.702.000)
Bauru Nações Unidas		176.879	(176.879)
Americana Cilos		158.944	(158.944)
Bauru Duque de Caxias	342.624		342.624
Apé Limeira	5.238.999		5.238.999
Vicmall Itú		2.232	(2.232)
Ribeirão Preto		1.453.000	(1.453.000)
Vic 01 SBO	326.799		326.799
Vic 02 SBO		15.500	(15.500)
Vicmall 01 SBO	1.620.095		1.620.095

As propriedades para investimentos – Sociedades fechadas possuem operações com partes relacionadas , além das operações “ conta corrente contábil “, :

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

	Ativo / Passivo	Receita / Despesa
FR Empreendimentos Imobiliários S.A	31.046.035 / 31.367.127	0,00 / (321.093)
Freisa Administradora de Empreendimentos Ltda	15.554 / 214.818	210.369,95 / (409.634)
Inovaxx Processamento de dados e serviços de cobrança Ltda	1.145.265 / 5.464.370	0,00 / (4.319.105)
.....		

As operações com partes relacionadas referem-se a manutenção da estrutura administrativa das sociedades e prestação de serviços , e foram contratadas a valores de mercado, considerando para sua precificação, o nível de risco envolvido .

7. Propriedades para Investimentos – Imóveis para Renda

Em 31 de dezembro de 2014, o Fundo mantém em sua carteira investimentos em imóveis para renda, conforme demonstrado abaixo (2013 – R\$ 8.986):

Imóvel	terreno	Data da Aquisição	Valor Atual
Imóvel Ipiranga	999 m²	20/05/2011	9.005

Localização do imóvel:

O imóvel Ipiranga esta localizado na Rua Agostinho Gomes nº 1.492/1.512 esquina com a Rua dos Patriotas, nº 756/772, Bairro do Ipiranga, cidade e estado de São Paulo

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Ajuste a valor justo - Imóveis

O Fundo contratou a empresa York & Partners para a realização das avaliações dos imóveis, citados acima. A metodologia adotada, levou em consideração os critérios estabelecidos nas partes 1 e 2 da NBR 14653, que tem por objetivo retratar o comportamento do mercado por meio que suportem racionalmente o valor apurado.

Dentre os métodos mais usuais para fins de avaliação urbana, a empresa responsável pela avaliação dos imóveis optou pelo “Método Comparativo de Dados de Mercado”, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No exercício foi reconhecida na conta de resultado uma valorização de R\$ 19 (2013 - R\$ 5.621) referente à avaliação ao valor justo do imóvel Ipiranga, conforme laudo LAP 0748 00.

No exercício foi contabilizado a título de alugueis de imóveis um montante de R\$ 1.176 (2013 - R\$ 1.231), reconhecido no patrimônio líquido do Fundo.

Em 2014 foi alienado o Imóvel Rebouças , pelo valor de R\$ 26.500 ,

8. Gerenciamento de Riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocarem prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no regulamento do Fundo:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito,

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Consultor Imobiliário poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel (is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda, não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

9. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas.

Emissão

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Subscrição

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Em 30 de outubro de 2014, foi emitido o boletim de subscrição de cotas, 7ª emissão de cotas do Fundo, escriturais no valor de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais).

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Integralização

Na integralização de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício foram integralizadas os valores e suas respectivas cotas conforme quadro abaixo:

Data	VI Integralizado	Qte. Cotas Integralizadas	Valor da Cota
14/01/2014	2.000.000,00	873,4737	2.289,708243
17/01/2014	2.000.000,00	873,4250	2.289,836065
14/02/2014	2.000.000,00	873,0876	2.290,720878
20/02/2014	4.300.000,00	1.877,0588	2.290,818004
17/03/2014	800.000,00	349,4725	2.289,164272
24/03/2014	1.000.000,00	436,8156	2.289,295410
25/03/2014	3.600.000,00	1.572,5282	2.289,307051
16/04/2014	200.000,00	130,2762	1.535,200190
26/06/2014	4.300.000,00	2.891,9495	1.486,886267
01/10/2014	1.500.000,00	1.007,7541	1.488,458328
Total	21.700.000,00	10.885,8412	

No período foram integralizadas R\$ 21.700, registradas no Capital Social do Fundo, o que representa 10.885,8412 cotas emitidas.

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

10. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo no final do exercício está dividido por 112.503,774805 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 1.612,072511.

11. Distribuição de Resultados e saldo remanescente de lucros acumulados

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante . No período foram distribuídos R\$ 800 em dividendos.

O saldo remanescente de lucros acumulados foi mantido em Reservas para futuras distribuições .

12. Rentabilidade

A rentabilidade do fundo, o patrimônio líquido médio e o valor da cota no exercício são apresentados no quadro abaixo:

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/2013	-	2.288,71029	-	-
31/01/2014	153.027	2.290,28689	0,07	0,07
28/02/2014	157.517	2.289,55568	(0,03)	0,04
31/03/2014	162.848	1.535,14801	(32,95)	(32,93)
30/04/2014	166.617	1.535,23857	0,01	(32,92)
30/05/2014	164.459	1.486,20731	(3,19)	(35,06)
30/06/2014	162.095	1.486,99871	0,05	(35,03)
31/07/2014	165.718	1.486,38726	(0,04)	(35,06)
29/08/2014	165.788	1.487,70151	0,09	(35,00)
30/09/2014	165.915	1.488,42923	0,05	(34,97)
31/10/2014	167.488	1.489,03614	0,04	(34,94)
28/11/2014	167.566	1.489,75947	0,05	(34,91)
31/12/2014	177.638	1.612,07251	8,36	(29,56)

13. Serviços contratados pelo fundo

Os serviços de escrituração, gestão e controladoria dos ativos que compõem a carteira do Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo.

14. Taxa de administração e gestão

a) Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de julho de 2015, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

A remuneração devida ao Administrador não engloba a remuneração devida ao custodiante pelos serviços de custódia, portanto, caso o Fundo ultrapasse o limite de 5% (cinco por cento) previsto no Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08, o mínimo mensal devido ao Administrador, deverá ser majorado, proporcionalmente com o preço praticado pelo custodiante contratado. No exercício foi contabilizado a título de taxa de administração R\$ 222 (2013 - R\$ 162). No exercício foi contabilizada a título de taxa de gestão R\$ 186 (2013 - R\$ 0).

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

15. Encargos debitados no Fundo sobre o patrimônio liquidam médio

Encargos Debitados	2014		2013	
	Valor	%	Valor	%
Despesas tributárias	218	0,13%	62	0,06%
Custodia	10	0,01%	20	0,02%
Consultoria e Assessoria	38	0,02%	294	0,30%
Taxa de fiscalização CVM	31	0,02%	27	0,03%
Advocaticios	4	0,00%	-	0,00%
Auditoria	16	0,01%	11	0,01%
Outras despesas administrativas	27	0,02%	-	0,00%
Total dos encargos	344	0,21%	394	0,41%

16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

17. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período de 01 de abril de 2013, contratou a Parker Randall Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18. Demandas judiciais

Ação Judicial de Despejo por falta de pagamento movida pelo Escritório Folla Advogados Associados em face de Café Victória Ltda. ME e da ação de Execução de Título Extrajudicial a ser proposta em face de Valdemar Costa de oliveira.

19. Alterações Estatutárias

Segue abaixo as datas que ocorrem na sede da administradora Assembleias de Cotista, sendo que as atas encontram-se arquivadas com administradora, disponível ao cotista quando necessário:

OAR -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 12.811.222/0001-73)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

Em milhares de reais

Em 01 de dezembro de 2014;
Em 06 de novembro de 2014;
Em 25 de agosto de 2014;
Em 23 de julho de 2014;
Em 08 de julho de 2014;
Em 26 de maio de 2014;
Em 24 de março de 2014;
Em 20 de fevereiro de 2014;
Em 14 de fevereiro de 2014;
Em 10 de fevereiro de 2014; e
Em 20 de janeiro de 2014

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
CRC 1SP214011

RODRIGO MARTINS CAVALCANTE
Diretor Responsável

* * *