

08/outubro/2019

**Ao: RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

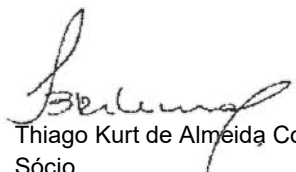
At.: Sr. José Alexander Costa de Freitas

**Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras nº REL-1882/2019**

Prezado senhor,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sa. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019 do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário, acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
Sócio

# **RB Capital Desenvolvimento Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ nº 08.696.175/0001-97**

**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ nº 36.113.876/0001-91)**

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2019



# Índice

|  | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras   | 3             |
| Demonstrações financeiras  | 6             |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 30 de junho de 2019 e 2018 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar  
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do  
**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
São Paulo – SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

## Base para opinião com ressalva

### Rendas com Aluguéis

Conforme nota explicativa nº 12, no exercício findo em 30 de junho de 2019, o Fundo reconheceu receitas de aluguel relativas ao contrato com a Companhia de Bebidas das Américas – Ambev no montante de R\$5.836 mil. Identificamos todavia, que tal reconhecimento contemplava efeitos de períodos anteriores equivalentes a R\$3.601 mil, reconhecidos visando adequar o patrimônio líquido do Fundo que encontrava-se subavaliado em períodos anteriores. Vale ressaltar que tal prática foi utilizada para adequação contábil supracitada não impactando nos valores efetivamente liquidados pela Companhia de Bebidas das Américas – Ambev no cumprimento de seu contrato com o Fundo. Como consequência deste reconhecimento, o resultado do exercício findo em 30 de junho de 2019 encontra-se superavaliado em R\$ 3.601 mil.

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 ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e

cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Propriedades para investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 8, Propriedades para investimento)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** Envolvimento de especialistas revisão do valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e; **(iv)** testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

## Rendas de Aluguel

### (Conforme Nota Explicativa nº 12, receita de locação de imóveis)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas que são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes. Os riscos mais significativos são a valorização e realização dessas receitas.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(i)** Revisão analítica do resultado por contrato de locação; **(ii)** conciliação contábil da base analítica do resultado; **(iii)** análise e recálculo das receitas de aluguel por meio dos contratos de locação; **(iv)** liquidação financeira das receitas e aluguéis; e, **(v)** testamos aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas. Ressaltamos que nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descrito na Nota Explicativa nº 12.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, exceto pelo assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os procedimentos efetuados em 30 de junho de 2019 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo 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 o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade 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 do Fundo;
- 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 do Fundo. 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 o Fundo 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.

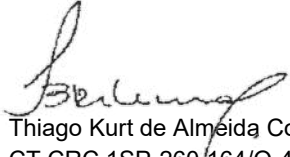
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o

assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de outubro de 2019



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260/164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ n.º 08.696.175/0001-97**

**(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ n.º 36.113.876/0001-91**

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 20178**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

| ATIVO                           | <u>NE</u> | <u>30/06/2019</u>     | <u>% PL</u> | <u>30/06/2018</u>     | <u>% PL</u> |
|---------------------------------|-----------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Circulante                      |           | <u>6.086</u>          | 3,38        | <u>4.370</u>          | 2,49        |
| Caixa e equivalentes de caixa   | <b>5</b>  | 3.532                 | 1,96        | 2.986                 | 1,70        |
| Contas a receber de alugueis    | <b>6</b>  | 2.423                 | 1,35        | 1.299                 | 0,74        |
| Impostos a recuperar            | <b>7</b>  | 126                   | 0,07        | 80                    | 0,05        |
| Outras contas a receber         |           | 5                     | 0,00        | 5                     | 0,00        |
| Não circulante                  |           | <u>173.840</u>        | 96,66       | <u>173.317</u>        | 98,73       |
| Realizável a longo prazo        |           |                       |             |                       |             |
| Depósitos judiciais             |           | 213                   | 0,12        | 213                   | 0,12        |
| Investimentos                   |           |                       |             |                       |             |
| Propriedades para investimentos | <b>8</b>  | 173.627               | 96,54       | 173.104               | 98,61       |
| Total do ativo                  |           | <u><u>179.926</u></u> | 100,05      | <u><u>177.687</u></u> | 101,22      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ n.º 08.696.175/0001-97**

**Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ n.º 36.113.876/0001-91**

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 20178**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

| PASSIVO                               | <u>NE</u> | <u>30/06/2019</u>     | <u>% PL</u> | <u>30/06/2017</u>     | <u>% PL</u> |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Circulante                            |           | <u>84</u>             | 0,05        | <u>2.141</u>          | 1,22        |
| Contas a pagar                        |           | 21                    | 0,01        | 26                    | 0,01        |
| Adiantamentos de alugueis             | <b>9</b>  | -                     | -           | 2.043                 | 1,16        |
| Distribuição de resultado a pagar     | <b>10</b> | 44                    | 0,02        | 53                    | 0,03        |
| Outras contas a pagar                 |           | 19                    | 0,01        | 19                    | 0,01        |
| Total do passivo                      |           | <u>84</u>             | 0,05        | <u>2.141</u>          | 1,22        |
| Patrimônio líquido                    |           | <u>179.842</u>        | 100,00      | <u>175.546</u>        | 100,00      |
| Quotas integralizadas                 |           | 125.630               | 69,86       | 125.630               | 71,57       |
| Amortização de quotas                 |           | (16.939)              | (9,42)      | (16.939)              | (9,65)      |
| Ajuste de avaliação patrimonial       |           | 33.704                | 18,74       | 33.704                | 19,20       |
| Lucros acumulados                     |           | 37.447                | 20,82       | 33.151                | 18,88       |
| Total do passivo e patrimônio líquido |           | <u><u>179.926</u></u> | 100,05      | <u><u>177.687</u></u> | 101,22      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ n.º 08.696.175/0001-97**

**(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ n.º 36.113.876/0001-91**

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

|   | <u>NE</u>   | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Propriedades para investimentos                     |             |                   |                   |
| Receita de locação de imóveis                       | <b>12</b>   | 20.691            | 17.482            |
| Ajuste valor justo                                  | <b>8</b>    | 523               | 10.514            |
| Despesas com propriedade para investimento          | <b>13</b>   | (706)             | (308)             |
| Resultado líquido de propriedades para investimento |             | <u>20.508</u>     | <u>27.688</u>     |
| Despesas administrativas                            | <b>14</b>   | (492)             | (465)             |
| Taxa de administração                               | <b>15</b>   | (218)             | (209)             |
| Receitas financeiras                                |             | 214               | 199               |
| Resultado líquido do período                        |             | <u>20.012</u>     | <u>27.213</u>     |
| Quantidade de cotas em circulação                   | <b>12.a</b> | <u>927.162</u>    | <u>927.162</u>    |
| Resultado líquido por cota                          |             | <u>21,58</u>      | <u>29,35</u>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ n.º 08.696.175/0001-97**

**(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ n.º 36.113.876/0001-91**

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018**  
**(Valores expressos em milhares)**

|   | <u>Quotas<br/>integralizadas</u> | <u>Amortização<br/>de cotas</u> | <u>Ajuste avaliação<br/>a valor justo</u> | <u>Lucro (prejuízo)<br/>acumulado</u> | <u>Total</u>   |
|---|----------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------------|----------------|
| Saldo em 30 de junho de 2017                      | 125.630                          | (16.939)                        | 33.704                                    | 22.431                                | 164.826        |
| Lucro líquido do exercício                        | -                                | -                               | -   | 27.213                                | 27.213         |
| Distribuição de resultados                        | -                                | -                               | -   | (16.493)                              | (16.493)       |
| Saldo em 30 de junho de 2018                      | <u>125.630</u>                   | <u>(16.939)</u>                 | <u>33.704</u>                             | <u>33.151</u>                         | <u>175.546</u> |
| Lucro líquido do exercício                        | -                                | -                               | -   | 20.012                                | 20.012         |
| Distribuição de resultados e amortização de cotas | -                                | -                               | -   | (15.716)                              | (15.716)       |
| Saldo em 30 de junho de 2019                      | <u>125.630</u>                   | <u>(16.939)</u>                 | <u>33.704</u>                             | <u>37.447</u>                         | <u>179.842</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ n.º 08.696.175/0001-97**

**(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ n.º 36.113.876/0001-91**

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

|   | <b><u>30/06/2019</u></b> | <b><u>30/06/2018</u></b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais          |                          |                          |
| Recebimento de clientes                             | 19.568                   | 17.449                   |
| Pagamento da taxa de administração                  | (217)                    | (208)                    |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços   | (1.221)                  | (435)                    |
| Pagamento de outros gastos operacionais             | (30)                     | (338)                    |
| Recebimento (devolução) de adiantamento de aluguéis | (2.043)                  | 439                      |
| Recebimento de receitas financeiras                 | 214                      | 155                      |
| Caixa líquido das atividades operacionais           | <u>16.271</u>            | <u>17.062</u>            |
| Pagamento de distribuição de rendimentos            | <u>(15.725)</u>          | <u>(16.490)</u>          |
| Caixa líquido das atividades de financiamento       | <u>(15.725)</u>          | <u>(16.490)</u>          |
| Aumento/redução de caixa e equivalentes de caixa    | <u>546</u>               | <u>572</u>               |
| Caixa e equivalentes de caixa - Início do período   | <u>2.986</u>             | <u>2.414</u>             |
| Caixa e equivalentes de caixa - Final do período    | <u><u>3.532</u></u>      | <u><u>2.986</u></u>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

### **1. Contexto operacional**

O RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 01 de agosto de 2007, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM 472), de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

A razão social do Fundo foi complementada em relação às demonstrações financeiras de 30 de junho de 2013, com a inclusão da sigla “FII”, para atender o art. 2º §2º da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008. A nomenclatura original, conforme regulamento do Fundo, já considerava essa sigla e a correção ocorreu apenas para melhor adequação das demonstrações financeiras.

### **2. Base de preparação das Demonstrações Financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

#### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

#### **b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

#### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 08 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

Nota 22 – Demandas Judiciais

### **3. Práticas contábeis**

#### **a. Ativos e passivos financeiros**

##### *i. Data de reconhecimento*

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

##### *ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transição.

##### *iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação**

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e /ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

- **Títulos mantidos até o vencimento**

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

- **Recebíveis de alugueis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

- **Por venda de imóveis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

- **Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de 90 dias ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

- **Contas a receber de alugueis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa considerados suficientes pela Administração do Fundo.

- **Propriedades para investimento**

- i. Imóveis acabados*

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O Custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta e qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

- ii. Reclassificação de propriedade para investimento para estoques*

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada para estoques, somente quando é evidenciada a intenção da Administração em vendê-la, o valor de custo atribuível ao imóvel para reconhecimento inicial é o valor justo do imóvel na data da mudança de uso, acrescido dos valores a serem gastos com a reforma para colocá-lo em condições normais de venda.

- iii. Custos subsequentes*

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

- b. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

- c. Outros 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 do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

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.

#### **d. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

#### **e. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento.

#### **f. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

### **4. Estimativas e julgamentos contábeis**

A preparação das demonstrações financeiras, de acordo com as melhores práticas contábeis, requer que a administração faça estimativas para contabilizar determinados ativos, passivos e outras transações apresentadas nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas. Os resultados efetivos poderão apresentar variações em relação às estimativas.

A administração reconhece o ajuste a valor justo no valor das propriedades para investimento e as provisões atribuídas para riscos de perdas em processos legais cíveis, tributários e trabalhistas. As perdas relativas aos processos legais, civis e tributários estão baseadas na probabilidade de sucumbência estimada pelos escritórios de advogados, e previsto em cada processo jurídico.

### **5. Caixa e equivalentes de caixa**

|                    | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Banco Bradesco     | 3                 | 1                 |
| Banco Bradesco     | 11                | 10                |
| Banco Bradesco (*) | <u>3.518</u>      | <u>2.975</u>      |
|                    | <u>3.532</u>      | <u>2.986</u>      |

De acordo com a política de investimentos do Fundo, as disponibilidades foram aplicadas em títulos de renda fixa, de acordo com o artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

(\*) Referem-se a aplicações financeiras que estão compostas por cotas de fundos do FI Referenciado DI Federal Extra, CNPJ 03.256.793/0001-00, administrados pelo Banco Bradesco S.A, substancialmente composto por aplicações em títulos públicos e operações compromissadas, não possuem vencimento e são resgatáveis no curto prazo.

**6. Contas a receber de clientes**

|                            | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| C&A Modas                  | 111               | 103               |
| Ambev                      | 1.289             | -                 |
| União de Lojas Leader      | 321               | 308               |
| Magazine Luiza S/A         | 244               | 236               |
| Barry Callebaut Brasil S/A | -                 | 87                |
| Construmega Ltda           | 180               | 217               |
| Danfoss                    | 278               | 348               |
|                            | <u>2.423</u>      | <u>1.299</u>      |

No exercício findo em 30 de junho de 2019, o saldo de 1.289 referente a locatária AMBEV refere-se ao alugueis do período de janeiro a junho de 2019, corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IGPM/FGV até 31 de dezembro de 2018.

Os demais valores referentes aos locatários apresentados no quadro acima possuem vencimento no mês subsequente.

**7. Impostos a recuperar**

Os impostos a compensar representam valores incidentes sobre receitas de aplicações financeiras do Fundo passíveis de compensação com o imposto de renda na fonte retido de cotistas por distribuição de rendimentos. Para os exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018 o saldo a ser compensado está assim representado:

|   | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Imposto de renda sobre aplicação financeira | 126               | 80                |
|   | <u>126</u>        | <u>80</u>         |

## 8. Propriedades para investimento

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados pelos imóveis abaixo:

|  | <b>30/06/2019</b> | <b>30/06/2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Empreendimento Suc Tatuapé</u> : Salão de Uso Comercial “ANCORA 02” (SUC), no Shopping Center Metro Tatuapé, localizado na Rua Domingos Agostim, 91, Centro – São Paulo - SP, área construída 4.104m <sup>2</sup> . | 15.466            | 14.660            |
| <u>Empreendimento Ambev</u> : Centro de Distribuição localizado na Rua Alfredo Pinto nº 91, em São José dos Pinhais, Estado do Paraná, área construída 10.376 m <sup>2</sup> .   | 26.592            | 26.679            |
| <u>Empreendimento Danfoss</u> : Prédio de alvenaria de uso comercial localizado na Rua João Forlan, s/n - Osasco, Estado de São Paulo, área construída 11.108m <sup>2</sup> .  | 40.090            | 39.031            |
| <u>Empreendimento Leader</u> : Loja Comercial localizada na Av. Nilo Peçanha, 296 esquinas via light Nova Iguaçu - RJ, área construída 3.076m <sup>2</sup> .   | 33.003            | 32.281            |
| <u>Empreendimento Barry</u> : Galpão Industrial, localizado na Rua A, quadra D, lotes 11, 12 e 13, no Município de Ilhéus, Estado da Bahia, área construída 9.918m <sup>2</sup> .                                      | 13.611            | 12.977            |
| <u>Empreendimento Magazine Luiza</u> : Prédio Comercial Localizado na Avenida Ronat Walter Sodré, 2800, no Município de Ibiporã, Estado do Paraná, área construída 23.122m <sup>2</sup> .                              | 20.575            | 23.779            |
| <u>Empreendimento Telha Norte</u> : Prédio Comercial, localizado na Avenida General David Sarnoff, 4.840, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, área construída 8.515m <sup>2</sup> .                      | 24.290            | 23.697            |
| <b>Total</b>   | <b>173.627</b>    | <b>173.104</b>    |

Não houve custos posteriores com os imóveis locados que agregassem valor aos empreendimentos.

Os valores referentes aos direitos aquisitivos estão de acordo com a escritura de cessão de direitos aquisitivos sobre bens imóveis objeto de propriedade fiduciária em garantia e outras avenças, celebrado entre as empresas Ábris, Bellona, Nótus, Arges e Zéfiro Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de cedentes, o Fundo Patrimonial IV e a RB Capital Securitizadora, os dois últimos na qualidade de intervenientes anuentes. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquiriu o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Danfoss, do Empreendimento Construmega, bem com a propriedade plena do Empreendimento Barry, do Empreendimento Leader e do Empreendimento Magazine Luiza, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento.

Os valores referentes aos direitos aquisitivos da empresa C&A Modas como interveniente anuente estão de acordo com o instrumento particular de contrato de cessão de direitos e obrigações e direito real de uso, na qualidade de cedente a Empresa Redevo do Brasil Ltda. e como cessionária a Administradora do Fundo.

Os valores referentes aos direitos aquisitivos da Empresa Ambev como interveniente anuente estão de acordo com o instrumento particular de promessa de cessão de direitos aquisitivos sobre bem imóvel objeto de propriedade fiduciária em garantia e outras avenças, na qualidade de cedente a Empresa Vesta Investimento e Incorporação Imobiliária Ltda. e como Cessionária a administradora do Fundo.

As informações referentes à escritura, instrumentos, atas de assembleia e laudos de avaliação, estão disponíveis no prospecto datado de 17 de novembro de 2009, divulgado no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**(\*) Método de determinação do valor justo**

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda, estabelecida na Rua Nelson Camargo, 393, 1º andar, em Osasco – SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Maio 2019 (Abril de 2018 para as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2018).

A Empresa avaliadora adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda fluxo de caixa descontado de aluguel com apoio e aferição através do método evolutivo (custo).

No exercício foi a seguinte movimentação da conta de Propriedades para investimentos:

| <b>Descrição</b>                    | <b>Imóveis acabados</b> |                   |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                     | <b>30/06/2019</b>       | <b>30/06/2018</b> |
| <b>Saldo inicial em 1º de julho</b> | 173.104                 | 162.590           |
| Ajuste a valor justo                | 523                     | 10.514            |
| <b>Saldo final em 30 de junho</b>   | <b>173.627</b>          | <b>173.104</b>    |

Premissas utilizadas pela empresa avaliadora:

As despesas com manutenção e conservação realizadas no exercício findo em 31 de junho de 2019 e 2018, referem-se a pavimentação no entorno do imóvel localizado na Av. Ronat Walter Sodré, 2800, locado para Magazine Luiza, conforme descrição na Nota Explicativa nº 13.

| <b>Bases dos contratos</b>                                      | <b>Contrato 1</b> |
|---|-------------------|
| Cenário: BuyToLease   | Ambev             |
| Área locável (m2)   | 10.376,35         |
| Aluguel contratado - R\$/m2                                     | 20,7              |
| Aluguel contratado  | 214.811,95        |
| Data base aluguel contratado                                    | 01/01/2019        |
| Mês de reajuste   | Dezembro          |
| Periodicidade de reajuste                                       | 12 meses          |
| Periodicidade de pagamento                                      | Anual             |
| Índice de reajuste  | FIPCA             |
| Data de início do contrato                                      | 15/12/2005        |
| Data de início do pagamento                                     | 31/01/2006        |
| Data de fim de contrato   | 02/01/2021        |
| Taxa de desconto  | 7,9 % a.a         |
| 1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento           | 214.811,95        |
| 2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento | 213.992,46        |
| 3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento            | 218.049,19        |

| <b>Bases dos contratos</b>                                      | <b>Contrato 2</b>  |
|---|--------------------|
| Cenário: BuyToLease   | Leader Nova Iguaçu |
| Área locável (m2)   | 3.076,06           |
| Aluguel contratado - R\$/m2                                     | 104,36             |
| Aluguel contratado  | 321.017,19         |
| Data base aluguel contratado                                    | 01/01/2019         |
| Mês de reajuste   | Dezembro           |
| Periodicidade de reajuste                                       | 12 meses           |
| Periodicidade de pagamento                                      | Mensal             |
| Índice de reajuste  | FIPCA              |
| Data de início do contrato                                      | 13/04/2009         |
| Data de início do pagamento                                     | 31/05/2009         |
| Data de fim de contrato   | 12/05/2024         |
| Taxa de desconto  | 7,8 % a.a.         |
| 1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento           | 321.017,19         |
| 2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento | 319.792,54         |
| 3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento            | 325.854,96         |

| <b>Bases dos contratos</b>                                      | <b>Contrato 3</b> |
|---|-------------------|
| Cenário : BuyToLease  | C&A Tatuapé       |
| Área locável (m2)   | 4.103,94          |
| Aluguel contratado - R\$/m2                                     | 30,00             |
| Aluguel contratado  | 123.118,20        |
| Data base aluguel contratado                                    | 01/05/2017        |
| Mês de reajuste   | Agosto            |
| Periodicidade de reajuste                                       | 12 meses          |
| Periodicidade de pagamento                                      | Mensal            |
| Índice de reajuste  | FIPCA             |
| Data de início do contrato                                      | 01/05/2007        |
| Data de início do pagamento                                     | 30/06/2007        |
| Data de fim de contrato   | 31/08/2027        |
| Desconto/acréscimos/acréscimos contratados 1                    | -18%              |
| Data início desconto/acréscimo 1                                | 01/05/2017        |
| Data de fim desconto/acréscimo 1                                | 31/07/2018        |
| Desconto/acréscimos/acréscimos contratados 2                    | -15%              |
| Data início desconto/acréscimo 2                                | 01/08/2018        |
| Data de fim desconto/acréscimo 2                                | 31/07/2019        |
| Desconto/acréscimos/acréscimos contratados 3                    | -10%              |
| Data início desconto/acréscimo 3                                | 01/08/2019        |
| Data de fim desconto/acréscimo 3                                | 31/07/2020        |
| Desconto/acréscimos/acréscimos contratados 4                    | -5%               |
| Data início desconto/acréscimo 4                                | 01/08/2020        |
| Data de fim desconto/acréscimo 4                                | 31/07/2021        |
| Taxa de desconto  | 8,3 % a.a.        |
| 1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento           | 129.050,64        |
| 2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento | 109.274,57        |
| 3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento            | 132.017,86        |
| <b>Bases dos contratos</b>                                      | <b>Contrato 4</b> |
| Cenário : BuyToLease  | Danfoss Osasco    |
| Área Locável (m2)   | 11.108,00         |
| Aluguel contratado - R\$/m2                                     | 24,99             |
| Aluguel contratado  | 277.557,50        |
| Data base aluguel contratado                                    | 01/12/2018        |
| Mês de reajuste   | Dezembro          |
| Periodicidade de reajuste                                       | 12 meses          |
| Periodicidade de pagamento                                      | Mensal            |
| Índice de reajuste  | FIPCA             |
| Data de início do contrato                                      | 17/12/2008        |
| Data de início do pagamento                                     | 17/01/2019        |
| Data de fim de contrato   | 16/12/2023        |
| Taxa de Desconto  | 7,7 % a.a.        |
| 1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento           | 277.557,50        |
| 2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento | 276.498,65        |
| 3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento            | 283.074,49        |

| <b>Bases dos contratos</b>                                      | <b>Contrato 5</b>    |
|---|----------------------|
| Cenário : BuyToLease  | Telharnorte Contagem |
| Área locável (m2)   | 8.515,38             |
| Aluguel contratado - R\$/m2                                     | 21,73                |
| Aluguel contratado  | 185.000,00           |
| Data base aluguel contratado                                    | 01/05/2018           |
| Mês de reajuste   | Maio                 |
| Periodicidade de reajuste                                       | 12 meses             |
| Periodicidade de pagamento                                      | Mensal               |
| Índice de reajuste  | FIPC-FIPE            |
| Data de início do contrato                                      | 15/05/2018           |
| Data de início do pagamento                                     | 15/06/2018           |
| Data de fim de contrato   | 14/05/2023           |
| Desconto/acréscimos/acréscimos contratados 1                    | -10%                 |
| Data de início desconto/acréscimo 1                             | 15/05/2018           |
| Data de fim desconto/acréscimo 1                                | 15/05/2019           |
| Desconto/acréscimos/acréscimos contratados 2                    | -8%                  |
| Data de início desconto/acréscimo 1                             | 15/05/2019           |
| Data de fim desconto/acréscimo 1                                | 15/05/2019           |
| Taxa de desconto  | 8,2 % a.a.           |
| 1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento           | 194.227,10           |
| 2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento | 178.974,68           |
| 3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento            | 194.227,10           |

| <b>Bases dos contratos</b>                              | <b>Contrato 6</b> |
|---|-------------------|
| Cenário: BuyToLease                                     | Magazine Luiza    |
| Aluguel de mercado inicial - R\$                        | 196.017,00        |
| Aluguel de mercado inicial - R\$/m2                     | 8,48              |
| Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2                | 9,81              |
| Prazo para atingir estabilização de mercado - meses     | 120               |
| Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses | 96                |
| Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2          | 8,83              |
| Ocupação inicial - %                                    | 0%                |
| Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses      | 24                |
| Vacância estabilizada - %                               | 7,0%              |
| Prazo de manutenção da estabilização vacância - meses   | 48                |
| Data do início do Contrato                              | 17/05/2005        |
| Data do fim do Contrato                                 | 16/07/2019        |
| Vacância no final da vida útil - %                      | 7,0%              |
| Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2                   | 2,21              |
| Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses  | 12                |
| Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2              | 2,21              |
| Via útil remanescente de projeção (anos)                | 38                |

| <b>Bases dos contratos</b>                                      | <b>Contrato 7</b> |
|---|-------------------|
| Cenário: BuyToLease   | Barry Ilhéus      |
| Área locável (m2)   | 9.917,95          |
| Aluguel contratado - R\$/m2                                     | 9,18              |
| Aluguel contratado  | 91.035,00         |
| Data base aluguel contratado                                    | 01/01/2019        |
| Mês de reajuste   | Dezembro          |
| Periodicidade de reajuste                                       | 12 meses          |
| Periodicidade de pagamento                                      | Mensal            |
| Índice de reajuste  | FOGPM-FGV         |
| Data de início do contrato                                      | 05/01/2007        |
| Data de início do pagamento                                     | 28/02/2007        |
| Data de fim de contrato   | 30/11/2021        |
| Taxa de desconto  | 8,5 % a.a.        |
| 1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento           | 92.028,91         |
| 2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento | 91.677,83         |
| 3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento            | 93.858,17         |

## 9. Adiantamento de aluguéis

|                                     | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cia de Bebidas das Américas (AMBEV) | -                 | 2.043             |
|                                     | -                 | 2.043             |

O saldo de R\$ 2.043 em 30 de junho de 2018 refere-se aos adiantamentos de aluguéis recebidos pelo Fundo através dos contratos que foram firmados com base em instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças, visando operações do tipo “*built-to-suit*”, para construção de prédios em terrenos previamente determinados, com características específicas sendo reconhecidos como receita no prazo da locação.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, o reconhecimento de adiantamento dos alugueis foi realizado diretamente no resultado do fundo e mensalmente baixado em Alugueis a receber.

## 10. Política de distribuição de resultados

Conforme artigo 14, parágrafo terceiro de seu regulamento, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos resultados calculados com base nas disponibilidades existentes, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, descontados os valores destinados à reserva de contingência.

Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo fundo a seus cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto na fonte, à alíquota de 20% (“vinte por cento”), como determina o Artigo 753 do Decreto nº 3.000/99, regulamento do imposto de renda.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas está demonstrada como conforme a seguir:

|  | <b>30/06/2019</b> | <b>30/06/2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional | 18.360            | 16.672            |
| Recebimento de adiantamento de aluguéis (*)  | -                 | (439)             |
|  | 18.360            | 16.233            |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)          | 17.442            | 15.421            |
| Distribuição de resultados e rendimentos:    |                   |                   |
| Saldo inicial não distribuído                | 53                | 50                |
| Rendimento propostos no período              | 15.715            | 16.493            |
| Rendimento líquido pago no período           | (15.724)          | (16.490)          |
| Saldo pendente de distribuição               | 44                | 53                |

## **11. Patrimônio líquido**

### **a. Quotas integralizadas**

O Fundo possui 927.162 quotas integralizadas com valor unitário patrimonial de R\$ 193,97 (cento e noventa e três reais e noventa e sete centavos) cada uma.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de emissões e amortizações de cotas.

### **b. Redução do patrimônio líquido**

A redução e/ou amortização de quotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 42, parágrafo 2º. Para os exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018, não houve emissão, colocação, ou amortização de cotas do Fundo.

## 12. Receita de locação de imóveis

| <u>Empreendimentos</u>                    | <u>Vigência<br/>do<br/>Contrato</u> | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|---|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| C&A Modas Ltda                            | 31/08/2027                          | 1.334             | 1.237             |
| Cia de Bebidas das Américas (AMBEV)       | 02/01/2021                          | 5.836             | 2.040             |
| Danfoss do Brasil Ltda                    | 29/12/2023                          | 3.796             | 4.126             |
| União de Lojas Leader S/A                 | 12/05/2024                          | 3.790             | 3.660             |
| Magazine Luiza S/A                        | 16/07/2019                          | 2.871             | 2.788             |
| Barry Callebaut Brasil S/A                | 30/11/2021                          | 1.091             | 1.041             |
| Construmega Materiais de Construção Ltda. | 31/05/2023                          | 1.973             | 2.590             |
|   |                                     | <u>20.691</u>     | <u>17.482</u>     |

No exercício findo em 30 de junho de 2019, de acordo com o item 3 do Termo de Distrato de Locação Comercial e Transação de Direitos celebrado em 10 de julho de 2019, em detrimento de acordo comercial, acordam as Partes que o último aluguel devido pela Locatária (Magazine Luiza) ao Locador (Fundo) foi referente ao mês de maio de 2019 e em contrapartida ao Locador concedeu a Locatária o direito de permanecer no imóvel até o final do mês de Julho/2019.

A receita com locação do imóvel para a Ambev está superavaliado em R\$ 3.601 mil devido à um ajuste realizado para adequação contábil, esse valor contempla efeitos de períodos anteriores e foi alocado na receita para ajuste do patrimônio líquido do Fundo.

## 13. Despesas com propriedades para investimentos

|                            | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Manutenção de bens locados | 706               | 308               |
|                            | <u>706</u>        | <u>308</u>        |

## 14. Despesas administrativas

|                                     | <u>30/06/2019</u> | <u>30/06/2018</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas Administrativas Gerais (*) | 30                | 25                |
| Honorários Advocatícios             | 23                | -                 |
| Honorários Auditoria                | 62                | 60                |
| Honorários Contabilidade            | 35                | 34                |
| Honorários pessoas jurídicas (**)   | 255               | 247               |
| Consultoria Especializada           | -                 | 25                |
| Taxa Bovespa                        | 9                 | 5                 |
| Taxa de serviços escriturais        | 38                | 31                |
| Taxa de Fiscalização CVM            | 36                | 34                |
| Taxa Anbima                         | 4                 | 4                 |
|                                     | <u>492</u>        | <u>465</u>        |

(\*) As Despesas administrativas gerais referem-se a transporte, refeições, correios, despesas bancárias, legais e judiciais, reproduções, telefonemas/internet, despesas legais e judiciais.

(\*\*) Os Honorários Pessoas Jurídicas referem-se a prestações de serviços das seguintes empresas:

- RB Capital Realty Investimentos Ltda;
- Pereira Publicações Societárias;
- Oliveira Trust DTVM;

- Feuertec Engenharia Com. E Prod. Ltda.;
- Valid Soluções S/A; e
- TCA Tonelli Assessoria.

## **15. Taxa de administração**

No exercício findo em 30 de junho de 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 218, e representou 0,12% (0,13% em 2018) do patrimônio líquido médio (R\$ 209 em 30 de junho de 2018). O saldo a pagar para a administradora em 30 de junho de 2019 é de R\$ 18 (R\$ 17 em 30 de junho de 2018), atualizado anualmente pela variação monetária do índice Geral de Preços do Mercado – IGPM.

De acordo com o artigo 42 do Regulamento do Fundo, “as despesas com auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do FUNDO, incluindo taxa de fiscalização paga a CVM serão debitadas diretamente da conta corrente mantida pelo FUNDO, não sendo deduzidas da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR.”

## **16. Tributação**

### **Fundo:**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, tais como PIS, Cofins e imposto de renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de disponibilidades do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o Fundo não deve investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

### **Cotista:**

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, qualquer que seja o cotista.

### **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas:**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotistas pessoa física, nas seguintes condições:

- O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital em que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

O cotista estrangeiro será tributado pelo Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”) caso retorne seu investimento em menos de um ano.

## **17. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Bradesco S.A.

## 18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo no valor de 710 representam 0,39% em relação ao patrimônio líquido findo em 30 de junho de 2019 (0,38% em 30 de junho de 2018).

## 19. Rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade nos exercícios findos abaixo foram os seguintes:

| Data       | Patrimônio líquido R\$ mil | Patrimônio líquido médio R\$ mil | Rentabilidade no exercício % (*) | Valor patrimonial da cota R\$ |
|------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 30/06/2016 | 157.119                    | 166.735                          | 3,587                            | 169,4625                      |
| 30/06/2017 | 164.826                    | 158.198                          | 15,222                           | 177,7751                      |
| 30/06/2018 | 175.546                    | 166.039                          | 16,389                           | 189,3370                      |
| 30/06/2019 | 179.842                    | 177.805                          | 11,255                           | 193,9704                      |

(\*) A rentabilidade no exercício foi calculada considerando-se o resultado sobre o patrimônio líquido médio do exercício.

Rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade em períodos futuros.

## 20. Fatores de riscos

### *Riscos relacionados à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis referentes às locações do empreendimento, excluídas das despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

### *Risco de liquidez*

O fundo possui prédios e lojas comerciais locadas, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado de duração.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo.

### *Riscos tributários*

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide nota explicativa 15.

### *Riscos associados ao investimento no empreendimento*

#### *i. Risco de sinistro*

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada pelo Fundo, 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.

**ii. Riscos relativos à atividade comercial**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os Empreendimentos, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

**iii. Demais riscos**

O Fundo e os empreendimentos também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

**a. Gerenciamento de riscos**

A governança corporativa da Oliveira Trust é baseada nas melhores práticas do mercado, na conduta ética e confiabilidade, atendendo às prerrogativas do Acordo de Basiléia e demais normas oriundas dos órgãos reguladores.

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos Fundos que a instituição administra são segregadas entre si, das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo, visando maximizar os retornos dos cotistas, com redução da volatilidade nos resultados, contando, para isso, com controles internos eficazes e racionalização dos processos e recursos disponíveis.

**21. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

**a. Gerenciamento de riscos**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos sobre instrumentos financeiros do Fundo:

#### **Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

#### **Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 5, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco, porém, sua administração monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### **Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos, aplicações financeiras e recebíveis de aluguéis.

#### **Risco de liquidez**

A Administradora do Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

## **22. Demandas judiciais**

Não há atualmente demandas judiciais em nome do Fundo.

## **23. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade.

Para elaboração dos laudos de avaliação a valor justo dos imóveis no exercício, foi contratada a empresa Consult Soluções Patrimoniais Ltda.

## **24. Negociação das cotas**

Para o exercício findo em 30 de junho de 2019, a cotação de fechamento para o último dia do mês foi de R\$ 193,97 (cento e noventa e três reais e noventa e sete centavos), (R\$ 177,77 em 30 de junho de 2018, e o código de negociação do Fundo na BVMF é FIIP11B).

## **25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução CVM nº 381/03, registra-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

\* \* \*