

# RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII

## 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 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019	12

# 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 BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 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, 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 2020, 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 Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

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.

## 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 financeiras 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 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. Em 30 de junho de 2020, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo pelo montante de R\$ 171.542, o equivalente a 93,83% do Patrimônio Líquido no Fundo. Os riscos mais significativos para fins de auditoria são as avaliações do valor justo e a existência desses ativos registrados em carteira.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** nossos procedimentos de auditoria foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a 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; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e; **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no período são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019, foi conduzido sob nossa responsabilidade, que emitimos relatório de auditoria datado em 08 de outubro de 2019 com ressalvas relacionada ao reconhecimento de receitas de aluguéis referente a exercícios anteriores, consequentemente deixando o resultado superavaliado em R\$ 3.601mil. Esse assunto não produz impacto nas demonstrações financeiras do exercício corrente.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

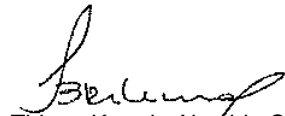
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 pelo administrador;
- Concluímos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras 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, 30 de setembro de 2020



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**  
**EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

ATIVO	30/06/2020		30/06/2019		PASSIVO	30/06/2020		30/06/2019	
		% PL		% PL			% PL		% PL
Circulante	21.141	11,56	6.086	3,38	Circulante	10.082	5,51	84	0,05
Caixa e equivalentes de caixa	13.512	7,39	3.532	1,96	Contas a pagar	21	0,01	21	0,01
Contas a receber de alugueis	7.469	4,09	2.423	1,35	Distribuição de resultado a pagar	10.061	5,50	44	0,02
Impostos a recuperar	155	0,08	126	0,07	Outras contas a pagar	-	-	19	0,01
Outras contas a receber	5	0,00	5	0,00					
Não circulante	171.755	93,95	173.840	96,66	Total do passivo	10.082	5,51	84	0,05
Realizável a longo prazo					Patrimônio líquido	182.814	100,00	179.842	100,00
Depósitos judiciais	213	0,12	213	0,12	Quotas integralizadas	125.630	68,72	125.630	69,86
Investimentos					Amortização de quotas	(16.939)	(9,27)	(16.939)	(9,42)
Propriedades para investimentos	171.542	93,83	173.627	96,54	Lucros acumulados	74.123	40,55	71.151	39,56
Total do ativo	<u>192.896</u>	105,51	<u>179.926</u>	100,05	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>192.896</u>	105,51	<u>179.926</u>	100,05

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 OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Propriedades para investimentos		
Receita de locação de imóveis	29.226	20.691
Ajuste valor justo	(2.085)	523
Despesas com propriedade para investimento	(138)	(706)
Resultado líquido de propriedades para investimento	<u>27.003</u>	<u>20.508</u>
Despesas administrativas	(758)	(492)
Taxa de administração	(225)	(218)
Receitas financeiras	184	214
Resultado líquido do período	<u>26.204</u>	<u>20.012</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>927.162</u>	<u>927.162</u>
Resultado líquido por cota	<u>28,26</u>	<u>21,58</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 OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019**  
(Valores expressos em milhares)

	<u>Quotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2018	125.630	(16.939)	66.855	175.546
Lucro líquido do exercício	-	-	20.012	20.012
Distribuição de resultados	-	-	(15.716)	(15.716)
SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2019	<u>125.630</u>	<u>(16.939)</u>	<u>71.151</u>	<u>179.842</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	26.204	26.204
Distribuição de resultados	-	-	(23.232)	(23.232)
SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2020	<u>125.630</u>	<u>(16.939)</u>	<u>74.123</u>	<u>182.814</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 OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS		
Recebimento de clientes	24.180	19.568
Pagamento da taxa de administração	(224)	(217)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(898)	(1.221)
Pagamento de outros gastos operacionais	(18)	(30)
Recebimento (devolução) de adiantamento de aluguéis	-	(2.043)
Recebimento de receitas financeiras	155	214
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>23.195</u>	<u>16.271</u>
Pagamento de distribuição de rendimentos	<u>(13.215)</u>	<u>(15.725)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(13.215)</u>	<u>(15.725)</u>
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	<u>9.980</u>	<u>546</u>
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO PERÍODO	<u>3.532</u>	<u>2.986</u>
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO	<u>13.512</u>	<u>3.532</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 n.º 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. O público alvo do Fundo são investidores em geral.

### **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 Aluguéis**

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 aluguéis**

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*

A transferência de imóveis classificados em propriedade para investimento para estoques somente deve ser feita quando houver alteração de uso, evidenciada pelo início de desenvolvimento com objetivo de venda. Entende-se por desenvolvimento o valor gasto na reforma para colocar o imóvel em condições de venda (Artigo 14 da Instrução CVM 516 de 29 de dezembro de 2011).

- 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>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Banco Bradesco	4	3
Banco Bradesco	6	11
Banco Bradesco (*)	<u>13.502</u>	<u>3.518</u>
	<u>13.512</u>	<u>3.532</u>

De acordo com a política de investimentos do Fundo, as disponibilidades foram aplicadas em títulos de renda fixa, de acordo com o artigo 46º da Instrução CVM 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>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
C&A Modas	426	111
Ambev	1.331	1.289
União de Lojas Leader	-	321
Magazine Luiza	-	244
Barry Callebaut Brasil S/A	99	-
Construmega Ltda	378	180
Danfoss	289	278
Austuti	32	-
A Receber Rescisão Antecipada (*)	4.914	-
	<u>7.469</u>	<u>2.423</u>

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o saldo de 1.331 referente a locatária AMBEV refere-se aos aluguéis do período de janeiro a junho de 2020, corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IGPM/FGV até 31 de dezembro de 2019.

(\*) O Fundo Rescindiu antecipadamente, por inadimplemento não sanado, o contrato de locação que mantinha com a locatária União de Lojas Leader S/A, com base na Cláusula 17 e 18 do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças firmado em 26 de abril de 2007. Em consequência dessa rescisão, o Fiador assumiu a responsabilidade pelo pagamento das parcelas rescisórias previstas no referido contrato compostas dos seguintes valores:

	R\$
Aluguéis em atraso	683
Aluguéis devidos pela rescisão contratual	15.200
	<u>15.883</u>
Recebido por Fiança	(10.969)
Saldo a ser recebido	<u>4.914</u>

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 2020 e 2019 o saldo a ser compensado está assim representado:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Imposto de Renda sobre aplicação financeira	155	126
	<u>155</u>	<u>126</u>

## 8. Propriedades para investimento

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados pelos imóveis abaixo:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
<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> .	15.459	15.466
<u>Empreendimento Ambev</u> : Centro de Distribuição localizado na Rua Alfredo Pinto n.º 91, em São José dos Pinhais, Estado do Paraná, área construída 10.376 m <sup>2</sup> .	26.348	26.592
<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> .	41.100	40.090
<u>Empreendimento Leader</u> : Loja Comercial localizada na Av. Nilo Peçanha, 296 esquina Via light Nova Iguaçu - RJ, área construída 3.076m <sup>2</sup> .	26.705	33.003
<u>Empreendimento Barry</u> : Galpão Industrial, localizado na Rua A, quadra D, lotes 11, 12 e 13, no Município de Ilheus, Estado da Bahia, área construída 9.918m <sup>2</sup> .	13.462	13.611
<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> .	24.190	20.575
<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> .	24.278	24.290
<b>Total</b>	<b><u>171.542 (*)</u></b>	<b><u>173.627 (*)</u></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 CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

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

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atendimento das 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, 1.º 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 de Junho de 2020 (Maio de 2019 para as Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2019).

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).

**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
*Demonstrações financeiras*  
em 30 de junho de 2020 e 2019

Nos exercícios findos em 30/06/2020 e 30/06/2019 foram as seguintes as movimentações da conta de Propriedades para Investimentos:

	<b>Imóveis Acabados</b>	
<b>Descrição</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Saldo inicial em 1º de julho</b>	173.627	173.104
Ajuste a Valor Justo	(2.085)	523
<b>Saldo final em 30 de junho</b>	<b>171.542</b>	<b>173.627</b>

Premissas utilizadas pela empresa avaliadora:

As despesas com manutenção e conservação realizadas no exercício findo em 31 de junho de 2020 e 2019, 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	8,6 % 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	8,5 % 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	9,2 % 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	8,4 % 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	9,1 % 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	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	9,6 % 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. 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 3.000/99, Regulamento do Imposto de Renda.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas está demonstrada como conforme abaixo:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	23.195	16.271
Valores que não transitaram por contas de resultados	48	2.089
Base de cálculo - Caixa líquido das atividades operacionais - ajustado	23.243	18.360
Resultado mínimo a distribuir (95%)	22.081	17.442
Distribuição de resultados e rendimentos:		
Saldo inicial não distribuído	44	53
Rendimento propostos no período	23.232	15.716
Rendimento líquido pago no período	<u>(13.215)</u>	<u>(15.725)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>10.061</u>	<u>44</u>

## 10. Patrimônio Líquido

### a. Quotas integralizadas

O Fundo possui 927.162 quotas integralizadas com valor unitário patrimonial de R\$ 197,17 (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 2020 e 2019, não houve emissão, colocação, ou amortização de cotas do Fundo.

## 12. Receita de locação de imóveis

<u>Empreendimentos</u>	<u>Vigência do Contrato</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
C&A Modas Ltda	31/08/2017	1.460	1.334
Cia de Bebidas das Américas - AMBEV	02/01/2021	2.704	5.836
Danfoss do Brasil Ltda	29/12/2023	3.408	3.796
União de Lojas Leader S/A	12/05/2024	3.295	3.790
Magazine Luiza S/A	31/12/2018	(244)	2.871
Barry Callebaut Brasil S/A	30/11/2021	1.167	1.091
Construmega Materiais de Construção Ltda	31/05/2023	2.203	1.973
Astuti		32	-
Aluguéis Antecipados - Leader		15.201	-
		<u>29.226</u>	<u>20.691</u>

No exercício findo em 30 de junho de 2020 e 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 o 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 superavaliada em R\$ 3.577 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>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Manutenção de Bens Locados	138	706
	<u>138</u>	<u>706</u>

## 14. Despesas administrativas

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Despesas Administrativas Gerais (*)	37	30
Honorários Advocatícios	32	23
Honorários Auditoria	45	62
Honorários Contabilidade	38	35
Honorários pessoa jurídica (**)	391	255
Honorários Consultoria Imobiliária	148	-
Taxa Bovespa	10	9
Taxa de serviços escriturais	36	38
Taxa de Fiscalização CVM	36	36
Taxa Anbima	4	4
Reversão de provisões despesas administrativas	(19)	-
	<u>758</u>	<u>492</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;
- Oliveira Trust DTVM;
- Valid Soluções S/A;
- Consult Engenharia e Avaliações Ltda;
- Ecosistemas Consultoria Ambiental Ltda;
- Projeto Alpha Engenharia de Estruturas Ltda;
- Engemont Construções Ltda;
- Air Net Comércio e Serviços de Ar Condicionado Ltda;
- PolIService Sistemas Serviços S/A; e
- TCA Tonelli Assessoria.

## **15. Taxa de administração**

No exercício findo em 30 de junho de 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 225, e representou 0,12% (0,12% em 2019) do patrimônio líquido médio (R\$ 218 em 30 de junho de 2019). O saldo a pagar para a administradora em 30 de junho de 2019 é de R\$ 19 (R\$ 18 em 30 de junho de 2019), 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 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 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i.** O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.** O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii.** 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**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Banco Bradesco S.A.

### **18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo no valor de R\$ 983 representam 0,54% em relação ao patrimônio líquido findo em 30 de junho de 2019 (R\$ 710, 0,39% em 30 de junho de 2019).

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Despesas Administrativas	37	30
Despesas Taxa de Administração	225	218
Despesas Órgãos Reguladores	86	87
Despesas com Serviços de Terceiros	654	375
Reversão de Provisões	(19)	-
	<u>983</u>	<u>710</u>

### **19. Rentabilidade**

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

<b>Data</b>	<b>Patrimônio Líquido R\$ mil</b>	<b>Patrimônio Líquido Médio R\$ mil</b>	<b>Rentabilidade no exercício %</b>	<b>Valor Patrimonial da Cota R\$</b>
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
30/06/2020	182.814	181.497	14,437	197,1754

(\*) 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.

### **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.

## **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.

## **22. Demandas Judiciais**

Não há atualmente demandas judiciais em nome do Fundo.

Conforme o relatório de acompanhamento processual do escritório Bicalho e Mollica Advogados, na base 30 de junho de 2020, possui uma ação revisional de aluguel em que a C&A, sob alegação de superveniente onerosidade excessiva causada pela atual pandemia do novo Coronavírus (Covid-19), em especial pela queda de seu faturamento e fechamento temporário da respectiva loja locada por conta das normas governamentais de distanciamento social, pleiteia isenção dos aluguéis ou subsidiariamente desconto de 90% sobre os locativos devidos ao fundo.

Sendo uma probabilidade de perda possível.

## **23. Transações com partes relacionadas**

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020 e 2019, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.

## **24. 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.

## **25. Negociação das Cotas**

O Fundo paga taxa de administração e custódia à administradora/gestora conforme detalhado na Nota Explicativa nº 9.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2020, a cotação de fechamento para o último dia do mês foi de R\$ 187,66 (R\$ 193,97 em 30 de junho de 2019, e o código de negociação do Fundo na BVMF é FIIP11B).

## **26. Divulgação de Informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

## **27. 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.

## **28 Outras informações**

Devido os impactos locais e globais em função do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Mesmo considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo não apresentou variação significativa pós a data base de 30 de junho de 2020, não existindo, no entanto, garantia de que não haja mudança ou se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada, enquanto perdurar a pandemia

## **29 Eventos Subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes no período.

João Delfino Serres Chaves

José Alexandre de Freitas

Contador CRC-SP  
1RS015022/O-3

Diretor - CPF: 008.991.207-17