



Grant Thornton

# RB Capital Renda 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 2022



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2022	11

# Relatório do auditor independente sobre as financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à 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

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 2022 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 representam 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 2022, o desempenho das 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

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 do exercício 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 7, 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 2022, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo pelo montante de R\$ 165.930, o equivalente à 96,21% do Patrimônio Líquido do 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 incluíram, mas não se limitaram a: **(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 exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 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 Imobiliários 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:

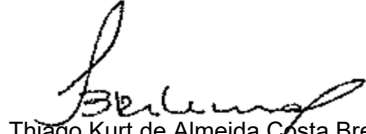
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 pela administração; e
- 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 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 a 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, 28 de setembro de 2022



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
Contador CRC 1SP-260/164/Ó-4

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
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 2022 E 2021**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

ATIVO	30/06/2022		30/06/2021		PASSIVO	30/06/2022		30/06/2021	
		% PL		% PL			% PL		% PL
Circulante	7.710	4,47	8.648	4,68	Circulante	1.388	0,80	1.565	0,85
Caixa e equivalentes de caixa	3.818	2,21	5.183	2,80	Contas a pagar	144	0,08	23	0,01
Contas a receber de alugueis	3.864	2,24	3.449	1,87	Distribuição de resultado a pagar	1.244	0,72	1.218	0,66
Impostos a recuperar	4	0,01	11	0,01	Adiantamentos de alugueis	-	-	324	0,18
Outras contas a receber	24	0,01	5	0,00					
Não circulante	166.143	96,33	177.892	96,17	Total do passivo	1.388	0,80	1.565	0,85
Realizável a longo prazo					Patrimônio líquido	172.465	100,00	184.975	100,00
Depósitos judiciais	213	0,12	213	0,11	Quotas integralizadas	125.630	72,84	125.630	67,92
Investimentos					Amortização de quotas	(16.939)	(9,82)	(16.939)	(9,16)
Propriedades para investimentos	165.930	96,21	177.679	96,06	Lucros acumulados	63.774	36,98	76.284	41,24
Total do ativo	173.853	100,80	186.540	100,85	Total do passivo e patrimônio líquido	173.853	100,80	186.540	100,85

As notas explicativas da administração 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 2022 E 2021**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Propriedades para investimentos		
Receita de locação de imóveis	16.953	9.287
Ajuste valor justo	(13.639)	6.137
Despesas com propriedade para investimento	(1.016)	(1.344)
Resultado líquido de propriedades para investimento	<u>2.298</u>	<u>14.080</u>
Despesas administrativas	(636)	(933)
Taxa de administração	(250)	(230)
Receitas financeiras	427	97
Resultado líquido do exercício	<u>1.839</u>	<u>13.014</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>927.162</u>	<u>927.162</u>
Resultado líquido por cota	<u>1,98</u>	<u>14,04</u>

As notas explicativas da administração 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 2022 E 2021**  
**(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 2020	125.630	(16.939)	74.123	182.814
Lucro líquido do exercício	-	-	13.014	13.014
Distribuição de resultados	-	-	(10.853)	(10.853)
SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2021	<u>125.630</u>	<u>(16.939)</u>	<u>76.284</u>	<u>184.975</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	1.839	1.839
Distribuição de resultados	-	-	(14.349)	(14.349)
SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2022	<u>125.630</u>	<u>(16.939)</u>	<u>63.774</u>	<u>172.465</u>

As notas explicativas da administração 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 2022 E 2021**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS</b>		
Recebimento de clientes	16.215	13.631
Pagamento da taxa de administração	(248)	(230)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.623)	(2.198)
Pagamento de outros gastos operacionais	(40)	(77)
Recebimento de receitas financeiras	434	241
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<u>14.738</u>	<u>11.367</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVSTIMENTOS</b>		
Aquisições de propriedades para investimentos	(1.780)	-
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	<u>(1.780)</u>	<u>-</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de distribuição de rendimentos	(14.323)	(19.696)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<u>(14.323)</u>	<u>(19.696)</u>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<u>(1.365)</u>	<u>(8.329)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO EXERCÍCIO</b>	<u>5.183</u>	<u>13.512</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO EXERCÍCIO</b>	<u>3.818</u>	<u>5.183</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(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.

É objeto do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo que consistem, preponderantemente:

- a. Aquisição de quaisquer imóveis ou direitos reais sobre imóveis, sejam tais imóveis lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, terrenos, imóveis não residenciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica (*build tão suit, retrofit* ou *salve and leaseback*) arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo ainda ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes de sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades;
- b. Aquisição de ações e/ou cotas de empresas cujo objeto social se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; e
- c. Aquisição de ativos de renda fixa, tais como: letras de crédito imobiliário – LCI, letras hipotecárias – LH, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; emitidas por instituição financeira de primeira linha, classificadas como de baixo e médio risco de crédito, bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, debêntures, certificados de potencial de construção e outros valores mobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ n.º 36.113.876/0001-91 - (Administradora) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O público-alvo do Fundo são investidores em geral.

### **2. Base para apresentação e elaboração das Demonstrações Financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 472/08, 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. Autorização da emissão das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 28 de setembro de 2022 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas de acordo com a legislação em vigor.

#### **b. 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.

#### **c. 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.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### **d. 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 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 07 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

Nota 21 – 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.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

- **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 aos 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 avaliarem 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.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### **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.

### **g. Provisões para perdas**

Foram constituídas com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas. Valores inadimplentes há mais de 90 dias são considerados provisões.

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

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Banco Bradesco	22	346
Cotas de Fundos Banco Bradesco (*)	3.796	4.837
	<u>3.818</u>	<u>5.183</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, desde novembro de 2009, 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.

## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 5. Contas a Receber de Clientes

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
C&A Modas	150	118
Ambev	194	167
Barry Callebaut Brasil S/A	90	102
Construmega Ltda	241	215
Danfoss	291	-
Austuti	248	215
Pernambucanas	193	175
A Receber Antecipados (*)	4.914	4.914
A Receber Antecipados - Ajuste a Valor de realização (**)	<u>(2.457)</u>	<u>(2.457)</u>
	<u>3.864</u>	<u>3.449</u>

(\*) O Fundo Rescindiuiu 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 Fidor assumiu a responsabilidade pelo pagamento das parcelas rescisórias previstas no referido contrato compostas dos seguintes valores, em 2022 e 2021:

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

(\*\*) No exercício findo em 30 de junho de 2021 foi efetuada uma provisão para perda dos aluguéis das Lojas Leader conforme clausula 24 do contrato celebrado em 1º de agosto de 2007, o qual menciona a garantia do cumprimento das obrigações previstas no mesmo, incluindo as penalidades legais e contratuais pactuadas no instrumento. O valor da provisão de perdas é de R\$ 2.457 (50% do saldo em aberto) e mantida para o exercício findo em 30 de junho de 2022.

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

## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 6. Propriedades para investimento

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados pelos imóveis abaixo:

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</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> .	14.986	15.805
<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> .	25.536	26.380
<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> .	38.248	42.315
<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> .	28.545	29.323
<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> .	10.227	13.483
<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> .	24.693	25.468
<u>Empreendimento Telha Norte</u> : Prédio Comercia, localizado na Avenida General David Sarnoff, 4.840, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, área construída 8.515m <sup>2</sup> .	23.695	24.905
Total	<u>165.930</u>	<u>177.679</u>

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

#### (\*) 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 2022 (Junho de 2021 para as Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2021).



## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

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).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 foram as seguintes as movimentações da conta de Propriedades para Investimentos:

Descrição	Imóveis Acabados	
	30/06/2022	30/06/2021
<b>Saldo inicial</b>	177.679	171.542
Ajuste a Valor Justo	(13.639)	6.137
Aquisições	1.890	-
<b>Saldo final</b>	<b>165.930</b>	<b>177.679</b>

Premissas utilizadas pela empresa avaliadora:

As despesas com manutenção e conservação realizadas no exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021, referem-se à pavimentação no entorno do imóvel localizado na Av. Ronat Walter Sodré, 2800, locado para Magazine Luiza, conforme descrição na Nota Explicativa nº 13.

Bases dos Contratos	Contrato 1
Cenário: BuyToLease	Ambev
Área Locável (m2)	10.376,35
Aluguel contratado - R\$/m2	18,68
Aluguel contratado	193.792,38
Data base aluguel contratado	01/12/2021
Mês de reajuste	Dezembro
Periodicidade de reajuste	12 meses
Periodicidade de pagamento	Mensal
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	15/12/2020
Data de início do pagamento	15/01/2021
Data de fim de contrato	14/12/2025
Taxa de Desconto	8,5 % a.a.
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	193.792,36
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	192.242,82
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	203.590,39

**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

**Bases dos Contratos****Contrato 2**

Cenário: BuyToLease Lojas Pernambucanas

Área Locável (m2)	2.991,83
Aluguel contratado - R\$/m2	71,03
Aluguel contratado	218.500,03
Data base aluguel contratado	01/10/2021
Mês de reajuste	Outubro
Periodicidade de reajuste	12 meses
Periodicidade de pagamento	Mensal
Índice de reajuste	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	07/10/2020
Data de início do pagamento	07/11/2020
Data de fim de contrato	07/10/2030
Taxa de Desconto	8,1 % a.a.
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	192.931,16
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	216.752,91
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	237.329,84

**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

**Bases dos Contratos****Contrato 3**

---

Cenário: BuyToLease	Suc Tatuapé
Área Locável (m2)	4.103,94
Aluguel contratado - R\$/m2	36,44
Aluguel contratado	149.551,42
Data base aluguel contratado	01/06/2021
Mês de reajuste	Maio
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	01/06/2007
Data de fim de contrato	31/08/2027
Taxa de Desconto	9,9 % a.a.
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	149.551,42
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	164.983,98

**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

**Bases dos Contratos****Contrato 4**

---

Cenário: BuyToLease	Danfoss Osasco
Área Locável (m2)	10.853,29
Aluguel contratado - R\$/m2	26,17
Aluguel contratado	290.696,00
Data base aluguel contratado	01/12/2021
Mês de reajuste	Dezembro
Periodicidade de reajuste	12 meses
Periodicidade de pagamento	Mensal
Índice de reajuste	FIGPM-FGV
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	8,2 % a.a.
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	290.696,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	288.371,60
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	313.676,82

**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

**Bases dos Contratos****Contrato 5**

---

Cenário: BuyToLease	Telharnorte Contagem
Área Locável (m2)	8.355,49
Aluguel contratado - R\$/m2	25,22
Aluguel contratado	214.788,27
Data base aluguel contratado	01/05/2021
Mês de reajuste	Maio
Periodicidade de reajuste	12 meses
Periodicidade de pagamento	Mensal
Índice de reajuste	FIPC-FIPE
Data de início do contrato	12/11/2007
Data de início do pagamento	12/12/2007
Data de fim de contrato	14/05/2023
Taxa de Desconto	9,1 % a.a.
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	214.788,27
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	239.199,56
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	241.127,62

**RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

**Bases dos Contratos****Contrato 6**

---

Cenário: BuyToLease	Barry Ilhéus
Área Locável (m2)	9.917,95
Aluguel contratado - R\$/m2	12,10
Aluguel contratado	120.000,00
Data base aluguel contratado	01/05/2021
Mês de reajuste	Maio
Periodicidade de reajuste	12 meses
Periodicidade de pagamento	Mensal
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	04/07/2006
Data de início do pagamento	04/08/2007
Data de fim de contrato	30/11/2026
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-25%
Data Início Desconto/Acréscimo 1	01/04/2022
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/03/2023
Taxa de Desconto	9,9 % a.a.
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	90.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	100.111,39
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	134.557,78

## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>Bases dos Contratos</b>	<b>Contrato 7</b>
Cenário: BuyToLease	Astuti
Área Locável (m2)	23.121,59
Aluguel contratado - R\$/m2	10,93
Aluguel contratado	252.814,39
Data base aluguel contratado	01/01/2022
Mês de reajuste	Fevereiro
Periodicidade de reajuste	12 meses
Periodicidade de pagamento	Mensal
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	25/01/2020
Data de início do pagamento	25/02/2020
Data de fim de contrato	25/01/2027
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-1%
Data Início Desconto/Acréscimo 1	01/04/2022
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/01/2023
Taxa de Desconto	8,5 % a.a.
4 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	248.240,33
5 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	247.170,54
6 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	263.671,70

### 7. Patrimônio Líquido

#### a. Quotas integralizadas

O Fundo possui 927.162 quotas integralizadas com valor unitário patrimonial de R\$ 135,21 (cento e trinta e cinco reais e vinte e um 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 exercício, não houve a ocorrência de emissões e amortizações de cotas.

## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 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 2022 e 2021, não houve emissão, colocação, ou amortização de cotas do Fundo.

### 8. 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 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas está demonstrada como conforme abaixo:

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	14.738	11.367
Valores que não transitaram por contas de resultados	-	0
Base de cálculo - Caixa líquido das atividades operacionais	14.738	11.367
Resultado mínimo a distribuir (95%)	14.001	10.799
Distribuição de resultados e rendimentos:		
Saldo inicial não distribuído	1.218	10.061
Rendimento propostos no exercício	14.349	10.853
Rendimento líquido pago no exercício	<u>(14.323)</u>	<u>(19.696)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>1.244</u>	<u>1.218</u>

### 9. Receita de locação de imóveis

<u>Empreendimentos</u>	<u>Vigência do Contrato</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
C&A Modas Ltda	31/08/2017	1.795	1.424
Cia de Bebidas das Américas - AMBEV	02/01/2021	2.188	2.134
Danfoss do Brasil Ltda	29/12/2023	3.996	3.387
Barry Callebaut Brasil S/A	30/11/2021	1.140	1.210
Construmega Materiais de Construção Ltda	31/05/2023	2.604	2.422
Astuti	25/01/2027	2.795	2.433
Lojas Pernambucanas	07/10/2030	2.435	1.225
Estornos Provisão de Aluguéis (*)		-	(1.160)
Aluguéis Cancelados		-	(1.331)
Ajustes a valor de realização		-	(2.457)
		<u>16.953</u>	<u>9.287</u>

(\*) No exercício findo em 30 de junho de 2021, houve um estorno de previsão de aluguéis a receber AMBEV, e uma provisão para perda de aluguéis a receber das Lojas Leader, de acordo com artigo 24 contrato celebrado entre as partes.



## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 10. Despesas com Propriedades para Investimentos

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Manutenção de Bens Locados	1.006	232
Comissões sobre Locações	-	382
Consumo de Água	-	14
Descontos Concedidos	-	350
Despesas com IPTU	3	191
Energia Elétrica	-	155
Seguros	-	6
Serviços de Terceiros	7	14
	<u>1.016</u>	<u>1.344</u>

### 11. Despesas Administrativas

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Despesas Administrativas Gerais (*)	41	72
Honorários Advocatícios	11	207
Outras despesas	105	47
Honorários Contabilidade	54	43
Honorários pessoa jurídica (**)	177	251
Honorários Consultoria Imobiliária	-	3
Honorários Avaliações	45	47
Taxa Bovespa	11	10
Taxa de serviços escriturais	56	39
Taxa de Fiscalização CVM	34	36
Taxa Anbima	4	6
Imposto de Renda não compensável	97	167
Despesas financeiras comerciais	1	5
	<u>636</u>	<u>933</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;
- Consult Serviços e Negócios Ltda;
- Consult Engenharia e Avaliações Ltda; e
- M3 Consultoria e Negócios Ltda.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### **12. Taxa de administração**

No exercício findo em 30 de junho de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 250, e representou 0,14% (0,13% em 2021) do patrimônio líquido médio (R\$ 230 em 30 de junho de 2021). O saldo a pagar para a administradora em 30 de junho de 2022 é de R\$ 21 (R\$ 19 em 30 de junho de 2021), 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.”

### **13. 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:**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de vinte por cento.

#### **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 Pessoas Físicas, nas seguintes condições:

- não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e,
- O fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 14. Alterações no regulamento

No exercício findo em 30 de junho de 2022 não houve alteração no regulamento, a última alteração no Regulamento do Fundo foi na data de 03 de setembro de 2019, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a ele relacionadas. Fora incluído Alteração do Tratamento Tributário e Fatores de Risco, adaptadas as disposições acerca da taxa de administração; e indicado no Regulamento o endereço eletrônico da administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos cotistas.

### 15. 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.

### 16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo no valor de R\$ 886 representam 0,51% em relação ao patrimônio líquido médio findo em 30 de junho de 2022 (R\$ 1.163 representando 0,63% em 30 de junho de 2021).

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Despesas Administrativas	41	72
Despesas Taxa de Administração	250	230
Despesas Órgãos Reguladores	105	91
Despesas com Serviços de Terceiros	393	598
Despesas Tributárias	97	167
Despesas financeiras	-	5
	<u>886</u>	<u>1.163</u>

### 17. 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\$
30/06/2018	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
30/06/2021	184.975	181.293	7,178	199,5057
30/06/2022	172.465	184.681	0,996	186,0136

(\*) 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 exercícios futuros.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### **18. 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***

- ***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.

- ***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.

- ***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.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### **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.

## RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### 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.

#### 19. 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.

#### 20. Demandas Judiciais

Conforme o relatório de acompanhamento processual, na base 30 de junho de 2022, o Fundo possui ações com probabilidade de perda possível no montante de R\$806.256, conforme descrito abaixo.

1. Ação Ordinária nº 0191650-36.2020.8.19.0001  
Valor atualizado da causa: R\$ 17.495
2. Execução de Título Extrajudicial nº 0077515-74.2021.8.19.0001  
Valor atualizado da causa: R\$ 5.653
3. Agravo de Instrumento nº 0047295-62.2022.8.19.0000  
R\$ 783.108

#### 21. Transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 13 e 14, em 30 de junho de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Montante das transações	
				2022	2021
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa Passivo	250 22	230 19
RB Capital Realty Ltda.	Consultor imobiliário	Consultoria imobiliária	Despesa	175	230

#### 22. Negociação das Cotas

O Fundo paga taxa de administração e custódia à administradora/gestora conforme detalhado na Nota Explicativa nº 15.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2022, a cotação de fechamento para o último dia do mês foi de R\$ 154,11 (R\$ 192,66 em 30 de junho de 2021), e o código de negociação do Fundo na BVMF é FIIP11B.

## **RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

### **23. 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 exercício 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”.

### **24. 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 LTDA. 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.

### **25. 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 2022, 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 (sugerimos retirar).

### **26. Eventos Subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes significativos no exercício.

João Delfino Serres Chaves  
CRCRS 015022/O-3 S-SP

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17