

**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF Nº 08.696.175/0001-97

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2015**

**1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA:** Realizada no dia 09 de novembro de 2015, às 16:00 horas, na sede social da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição devidamente autorizada pela Comissão de valores Mobiliários – CVM, a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Barra da Tijuca, CEP 22.640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-97 (“Administrador”) do RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”).

**2. CONVOCAÇÃO:** Efetivada nos moldes e nos termos previstos do artigo 28 do Regulamento do Fundo.

**3. PRESENÇA:** Recebemos a manifestação de voto de 01 (um) cotista do Fundo, através de carta, que representa a totalidade de 0,0324% das cotas emitidas pelo Fundo. Presente também o Administrador conforme se depreende da assinatura recolhida na Lista de Presença à Assembleia Geral.

**4. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. André Masetti e secretariados pelo Sr. Raphael Magalhães Morgado.

**5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a análise das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30/06/2015; e (ii) a alteração do artigo 28 do Regulamento, para inclusão da possibilidade de convocação por publicação em periódico de grande circulação.

**6. DELIBERAÇÕES:** Nos termos da carta de manifestação de voto recebida, com relação ao item (i) da ordem do dia, o cotista aprovou as contas e as demonstrações financeiras auditadas do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2015, conforme Anexo I à presente ata.

Tendo em vista o disposto no artigo 33 do Regulamento do Fundo, analisado conjuntamente com o inciso II do artigo 26 do mesmo documento, não foi atingido quórum suficiente para a deliberação do item (ii) da ordem do dia, motivo pelo qual o Regulamento não foi alterado.

**7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos, pedindo ao Sr. Secretário que providenciasse a lavratura da competente ata, que, depois de aprovada, vai por todos assinada.

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2015.

---

André Masetti  
Presidente

---

Raphael Magalhães Morgado  
Secretário

**ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS**  
**DO RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2015**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS**  
**EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 30/06/2015**

***RB Capital Renda I Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII  
CNPJ:08.696.175/0001-97  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 36.113.876/0001-91)***

***Demonstrações Financeiras Referentes ao  
Exercício Findo em 30 de Junho de 2015  
e Relatório dos Auditores Independentes***

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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.)  
Rio de Janeiro - RJ

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 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **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 Investimentos 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

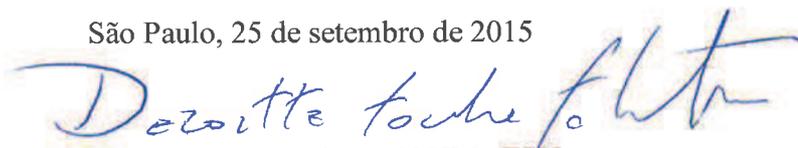
Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administradora do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administradora do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

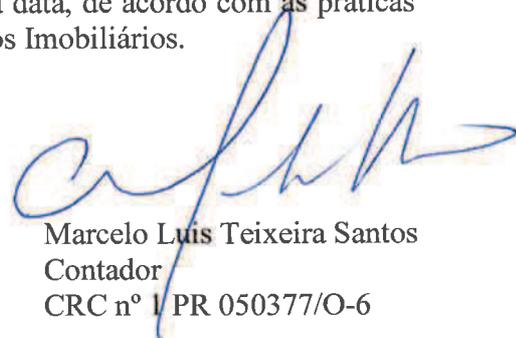
## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente 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 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

São Paulo, 25 de setembro de 2015



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos  
Contador  
CRC nº 1 PR 050377/O-6

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

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

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2015 E 2014**  
 (Valores expressos em milhares de reais)

| ATIVO                           | 30/06/2015 |        | 30/06/2014 |        | PASSIVO                               | 30/06/2015 |         | 30/06/2014 |         |
|---------------------------------|------------|--------|------------|--------|---------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
|                                 |            | % PL   |            | % PL   |                                       |            | % PL    |            | % PL    |
| Circulante                      | 3.115      | 1,86   | 2.906      | 1,72   | Circulante                            | 1.288      | 0,77    | 1.226      | 0,72    |
| Disponibilidades                | 1.520      | 0,91   | 1.399      | 0,83   | Contas a pagar                        | 62         | 0,04    | 86         | 0,05    |
| Contas a receber de alugueis    | 1.166      | 0,70   | 1.094      | 0,65   | Adiantamentos de alugueis             | 1.020      | 0,61    | 952        | 0,56    |
| Adiantamento a fornecedores     | 131        | 0,08   | 131        | 0,08   | Distribuição de resultado a pagar     | 206        | 0,12    | 188        | 0,11    |
| Impostos a recuperar            | 298        | 0,18   | 282        | 0,17   | Não Circulante                        | 153        | 0,09    | 153        | 0,09    |
| Não circulante                  | 165.637    | 99,00  | 167.626    | 99,10  | Obrigações por aquisição de imóveis   | 153        |         | 153        | 0,09    |
| Realizável a longo prazo        |            |        |            |        | Total do passivo                      | 1.441      | 0,86    | 1.379      | 0,82    |
| Depósitos judiciais             | 205        | 0,12   | 205        | 0,12   | Patrimônio líquido                    | 167.311    | 100,00  | 169.153    | 100,00  |
| Investimentos                   |            |        |            |        | Quotas integralizadas                 | 125.630    | 75,09   | 125.630    | 74,27   |
| Propriedades para investimentos | 165.432    | 98,88  | 167.421    | 98,98  | Amortização de quotas                 | (16.939)   | (10,12) | (16.939)   | (10,01) |
|                                 |            |        |            |        | Ajuste de avaliação patrimonial       | 33.704     | 20,14   | 33.704     | 19,93   |
|                                 |            |        |            |        | Lucros acumulados                     | 24.916     | 14,89   | 26.758     | 15,82   |
| Total do ativo                  | 168.752    | 100,86 | 170.532    | 100,82 | Total do passivo e patrimônio líquido | 168.752    | 100,86  | 170.532    | 100,82  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2015 E 2014**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

|   | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Propriedades para investimentos                     |                   |                   |
| Receita de locação de imóveis                       | 15.635            | 14.670            |
| Ajuste valor justo                                  | (1.989)           | 9.037             |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | 13.646            | 23.707            |
| Outras Receitas/Despesas                            |                   |                   |
| Despesas administrativas                            | (295)             | (326)             |
| Taxa de administração                               | (166)             | (166)             |
| Receitas financeiras                                | 157               | 152               |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Resultado líquido do período                        | <u>13.342</u>     | <u>23.367</u>     |
| Quantidade de cotas em circulação                   | <u>927.162</u>    | <u>927.162</u>    |
| Resultado líquido por cota                          | <u>14,39</u>      | <u>25,20</u>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

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

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2015 E 2014**  
**(Valores expressos em milhares)**

|                                     | Quotas<br>integralizadas | Reserva de<br>reavaliação | Amortização<br>de cotas | Ajuste avaliação<br>a valor justo | Lucro (prejuízo)<br>acumulado | Total          |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2013        | 125.630                  | -                         | (16.939)                | 33.704                            | 17.596                        | 159.991        |
| Lucro líquido do exercício          | -                        | -                         | -                       | -                                 | 23.367                        | 23.367         |
| Distribuição de resultados          | -                        | -                         | -                       | -                                 | (14.205)                      | (14.205)       |
| <b>SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2014</b> | <b>125.630</b>           | <b>-</b>                  | <b>(16.939)</b>         | <b>33.704</b>                     | <b>26.758</b>                 | <b>169.153</b> |
| Lucro líquido do exercício          | -                        | -                         | -                       | -                                 | 13.342                        | 13.342         |
| Distribuição de resultados          | -                        | -                         | -                       | -                                 | (15.184)                      | (15.184)       |
| <b>SALDO EM 30 DE JUNHO DE 2015</b> | <b>125.630</b>           | <b>-</b>                  | <b>(16.939)</b>         | <b>33.704</b>                     | <b>24.916</b>                 | <b>167.311</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2015 E 2014**  
**(Valores expressos em milhares de reais)**

|  | <u><b>30/06/2015</b></u>   | <u><b>30/06/2014</b></u>   |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADE OPERACIONAIS</b>               |                            |                            |
| Recebimento de clientes  | 15.564                     | 14.360                     |
| Recebimento de adiantamento de aluguéis                        | 67                         | 67                         |
| Pagamento da taxa de administração                             | (186)                      | (159)                      |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços              | (288)                      | (377)                      |
| Pagamento de outros gastos operacionais                        | (11)                       | (8)                        |
| Recebimento de receitas financeiras                            | 141                        | 122                        |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>               | <u><b>15.287</b></u>       | <u><b>13.938</b></u>       |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>          |                            |                            |
| Pagamento de distribuição de rendimentos                       | (15.166)                   | (14.196)                   |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>           | <u><b>(15.166)</b></u>     | <u><b>(14.129)</b></u>     |
| <b>AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b> | <u><b>121</b></u>          | <u><b>(191)</b></u>        |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO PERÍODO</b>        | <u><b>1.399</b></u>        | <u><b>1.590</b></u>        |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO</b>         | <u><u><b>1.520</b></u></u> | <u><u><b>1.399</b></u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

### **1 Contexto operacional**

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

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

### **2 Apresentação e elaboração das Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 11.638/07), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11 e 517/11, especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

#### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada 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.

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

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo 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 revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação às 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 têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo.

### 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.

- **Empréstimos e recebíveis**

São ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

#### b. 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.

#### c. Contas a receber

##### *i. 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.

#### d. 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 para propriedade para estoques**

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

**iii. Custos subsequentes**

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

**e. 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.

**f. 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.

**g. 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.

**h. 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.

**i. 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 estão baseadas na probabilidade de sucumbência estimada pelos escritórios de advogados, e previsto em cada processo jurídico.

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

|   | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Banco Bradesco (conta corrente 1453-2)                  | 5                 | 2                 |
| Banco Bradesco (conta corrente 1454-0)                  | 2                 | 21                |
| Banco Bradesco (Bradesco EMP FICFI Referenciado DI TOP) | 431               | 318               |
| Banco BTG Pactual (Master Cash FI Referenciado)         | <u>1.082</u>      | <u>1.058</u>      |
|   | <u>1.520</u>      | <u>1.399</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.

## 6 Contas a receber de Clientes

|                            | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| C&A Modas                  | 85                | 79                |
| União de Lojas Leader      | 254               | 238               |
| Magazine Luiza S/A         | 195               | 183               |
| Barry Callebaut Brasil S/A | 168               | 158               |
| Construmega Ltda           | 178               | 167               |
| Danfoss                    | <u>286</u>        | <u>269</u>        |
|                            | <u>1.166</u>      | <u>1.094</u>      |

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2015 e 2014, não existem aluguéis em atraso.

## 7 Impostos a Recuperar

Os impostos a compensar do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2015 e 2014 pode ser assim representado:

|   | <b>30/06/2015</b> | <b>30/06/2014</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Imposto de Renda sobre aplicação financeira | 295               | 279               |
| Imposto de Renda retido na fonte            | 3                 | 3                 |
|   | <b>298</b>        | <b>282</b>        |

## 8 Propriedades para investimento

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados pelos imóveis abaixo:

|   | <u>ÁREA</u><br><u>CONSTRUÍDA</u><br><u>(M2)</u> | <u>CUSTO DE</u><br><u>AQUISIÇÃO</u> | <u>AJUSTE A</u><br><u>VALOR JUSTO</u> | <u>POSICÃO EM</u><br><u>30/06/15</u> | <u>POSICÃO</u><br><u>EM 30/06/14</u> |
|---|---|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <i><u>Empreendimento Suc Tatuapé: Salão de Uso Comercial "ANCORA 02" (SUC), no Shopping Center Metro Tatuapé, localizado na Rua Domingos Agostim, 91, Centro – São Paulo - SP</u></i> | 4.104   | 5.501                               | 7.612                                 | 13.113                               | 13.374                               |
| <i><u>Empreendimento Ambev: Centro de Distribuição localizado na Rua Alfredo Pinto n.º 91, em São José dos Pinhais, Estado do Paraná</u></i>  | 10.356  | 11.850                              | 13.396                                | 25.246                               | 24.960                               |
| <i><u>Empreendimento Danfoss: Prédio de alvenaria de uso comercial localizado na Rua João Forlan, s/n - Osasco, Estado de São Paulo</u></i>   | 11.108  | 25.577                              | 9.228                                 | 34.805                               | 34.785                               |
| <i><u>Empreendimento Leader: Loja Comercial localizada na Av. Nilo Peçanha, 296 esquina Via light Nova Iguaçu - RJ</u></i>  | 3.076   | 19.129                              | 12.311                                | 31.440                               | 32.671                               |
| <i><u>Empreendimento Barry: Galpão Industrial, localizado na Rua A, quadra D, lotes 11, 12 e 13, no Município de Ilheus, Estado da Bahia.</u></i>                                     | 9.918   | 12.346                              | 3.237                                 | 15.583                               | 15.915                               |
| <i><u>Empreendimento Magazine Luiza: Prédio Comercial Localizado na Avenida Ronat Walter Sodré, 2800, no Município de Iporã, Estado do Paraná</u></i>                                 | 22.997  | 17.008                              | 7.526                                 | 24.534                               | 24.687                               |
| <i><u>Empreendimento Telha Norte: Prédio Comercial, localizado na Avenida General David Sarnoff, 4.840, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais.</u></i>                     | 8.515   | 16.063                              | 4.648                                 | 20.711                               | 21.029                               |
| <b>TOTAL</b>  |   | <b>107.474</b>                      | <b>57.958</b>                         | <b>165.432</b>                       | <b>167.421</b>                       |

Adicionalmente 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 Ábaris, 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 Redevc 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.

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2015 e 2014, o ajuste a valor justo foi determinado com base nos Laudos de Avaliação datados respectivamente de Abril de 2015 e Abril de 2014, emitidos pela empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda., estabelecida na Rua Nelsom Camargo, 393, 1.º andar, em Osasco – SP.

A empresa avaliadora adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através do Método Evolutivo (Custo).

## 9 Adiantamento de Aluguéis

|                                     | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cia de Bebidas das Américas - AMBEV | 1.020             | 952               |
|                                     | <u>1.020</u>      | <u>952</u>        |

O saldo de R\$ 1.020 (R\$ 952 em 30 de junho de 2014) refere-se aos adiantamentos de aluguéis recebidos pelo Fundo através dos contratos de aluguéis que foram firmados com base em Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, visando operações do tipo “*built-to-suit*”, para construção de prédios em terrenos previamente determinados, com características específicas sendo reconhecidos como receita no prazo da locação.

## 10 Obrigações por Aquisição de Imóveis

O saldo de R\$ 153 (R\$ 153 em 30 de junho de 2014) refere-se ao montante remanescente do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bem Imóvel Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, referente ao Empreendimento Ambev.

## 11 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 2015 e 2014, a distribuição de resultados aos cotistas está demonstrada como conforme abaixo:

|  | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional | 15.220            | 13.938            |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)          | 14.459            | 13.241            |
| Distribuição de resultados e rendimentos:    |                   |                   |
| Saldo inicial não distribuído                | 188               | 179               |
| Rendimento propostos no período              | 15.184            | 14.205            |
| Gastos com colocação de cotas                | -                 | -                 |
| Rendimento líquido pago no período           | <u>(15.166)</u>   | <u>(14.196)</u>   |
| Saldo pendente de distribuição               | <u>206</u>        | <u>188</u>        |

## 12 Patrimônio Líquido

### a. Quotas Integralizadas

O Fundo possui 927.162 quotas integralizadas com valor unitário de emissão de R\$ 100 (cem reais) cada uma.

### b. Redução do patrimônio líquido

A redução e/ou amortização de quotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 42, parágrafo 2º.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2015 e 2014, não houve emissão, colocação, ou amortização de cotas do Fundo.

## 13 Receita de locação de imóveis

| <u>Empreendimentos</u>                   | <u>Vigência do Contrato</u> | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| C&A Modas Ltda                           | 30/06/2017                  | 1.017             | 946               |
| Cia de Bebidas das Américas - AMBEV      | 15/12/2020                  | 1.972             | 1.838             |
| Danfoss do Brasil Ltda                   | 17/12/2018                  | 3.347             | 3.151             |
| União de Lojas Leader S/A                | 01/02/2023                  | 2.955             | 2.778             |
| Magazine Luiza S/A                       | 31/12/2017                  | 2.264             | 2.122             |
| Barry Callebaut Brasil S/A               | 01/12/2016                  | 1.974             | 1.858             |
| Construmega Materiais de Construção Ltda | 01/11/2017                  | 2.106             | 1.977             |
|  |                             | <u>15.635</u>     | <u>14.670</u>     |

## 14 Despesas administrativas

|                                 | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas Administrativas gerais | 12                | 14                |
| Honorários Contabilidade        | 29                | 28                |
| Honorários pessoa jurídica      | 202               | 197               |
| Taxa de Fiscalização CVM        | 23                | 27                |
| Taxa de serviços escriturais    | 27                | 26                |
| Taxa Bovespa                    | -                 | 11                |
| Taxa Anbima                     | 2                 | -                 |
| Consultoria Imobiliária         | -                 | 23                |
|                                 | <u>295</u>        | <u>326</u>        |

## 15 Taxa de administração

A taxa de administração paga no período é de R\$ 166 (R\$166 em 30 de junho de 2014) sendo o valo fixo mensal de R\$ 14 (R\$ 14 em 30 de junho de 2014) atualizado anualmente pela variação monetária do índice Geral de Preços do Mercado – IGPM.

## 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. Além disso, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral de 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, salvo com relação às Reservas de Contingências e Aquisição.

**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

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

## 18 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo no valor de 295 representam 0,18% em relação ao patrimônio líquido findo em 30 de junho de 2015 (0,20% em 30 de junho de 2014).

## 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 da Cota R\$</b> |
|-------------|-----------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------|
| 30/06/2011  | 128.553                           | 130.910                                 | 5,151                               | 138,6518                 |
| 30/06/2012  | 125.333                           | 126.535                                 | 8,071                               | 135,1787                 |
| 30/06/2013  | 159.990                           | 144.443                                 | 21,268                              | 172,5593                 |
| 30/06/2014  | 169.153                           | 161.014                                 | 14,513                              | 182,4419                 |
| 30/06/2015  | 167.311                           | 169.275                                 | 7,882                               | 180,4549                 |

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

O cálculo da rentabilidade dos exercícios findos em 30 de junho de 2011, 2012 e 2013 foi ajustado, em comparação com as demonstrações financeiras publicadas anteriormente, em função do atendimento ao artigo 24 do inciso XI b) do Capítulo III, da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. O cálculo referente à rentabilidade do Fundo no exercício de 2015 e 2014 já foi efetuado em atendimento ao referido artigo.

## **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 referente 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.

### ***Demais Riscos***

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

**a. Gerenciamento de riscos**

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

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

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

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

## **21 Demandas Judiciais**

|   | <u>30/06/2015</u> | <u>30/06/2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Depósito ITBI (Processo nº 0100509-96.2008.8.26.0053) | 132               | 132               |
| Depósito CPMF (Processo nº 2008.61.00.021074-2)       | 73                | 73                |
|   | <u>205</u>        | <u>205</u>        |

Os depósitos judiciais referem-se aos processos em que o antigo administrador do Fundo, Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., questiona judicialmente a incidência de ITBI sobre a transferência dos imóveis e sobre a CPMF oriunda das movimentações financeiras realizadas nas contas correntes de depósitos, em períodos anteriores a sua extinção.

Enquanto aguarda julgamento, a Administração optou em efetuar depósito judicial dos valores, a fim de não incorrer em juros e multas.

Os referidos processos são patrocinados, respectivamente, pelos escritórios de advocacia PMKA Advogados e Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados, os quais têm estimativa de perda, remota e possível, respectivamente.

O Fundo possuía Execução Fiscal de Débitos de IPTU e taxas correspondentes aos exercícios de 2011 e 2012, referentes ao imóvel localizado na Cidade Industrial, Município de Contagem/MG. Em razão do pagamento as execuções foram extintas e os processos encontram-se baixados e arquivados, de acordo com informações fornecidas pelo escritório Simões Caseiro Advogados.

## **22 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Contadores SS para os serviços de contabilidade e com o escritório de advocacia Simões Caseiro Advogados, para os serviços de assessoria jurídica referentes aos processos movidos em face do Fundo que ainda estão em curso.

Para elaboração dos Laudos de Avaliação a Valor Justo dos imóveis no exercício, foi contratada a empresa Consult Soluções Patrimoniais Ltda.

## **23 Negociação das Cotas**

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2015 e 2014, a cotação de fechamento para o último dia de cada exercício foi de R\$ 148,60 (cento e quarenta e oito reais e sessenta centavos) e R\$ 150,40 (cento e cinquenta reais e quarenta centavos), respectivamente.

O código de negociação do Fundo na BVMF é FIIP11B.

## **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 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços 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.