

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios em 31 de dezembro de 2019 e 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Conforme Notas Explicativas nºs 5 e 6, em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía investimentos em propriedades para investimentos no montante de R\$ 378.832 mil, o equivalente a 569,37% do seu patrimônio líquido. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido ajuste ao valor justo negativo no montante de R\$ 9.840 mil, que contempla o ajuste a valor justo positivo de exercícios anteriores no montante de R\$ 13.557 mil, desta maneira, apesar do ativo e do patrimônio líquido estarem corretos, o resultado do exercício encontra-se superavaliado em R\$ 13.557 mil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

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

Adiantamento de aluguéis

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Adiantamento de aluguéis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo é um veículo constituído com o propósito específico de ser o superficiário de operações de “*Build-to-Suit*”, para o desenvolvimento sob medida de imóveis para uso de corporações, sendo que o seu direito de uso de superfície tem o mesmo prazo do contrato de “*Build-to-Suit*”. Para o custeio do desenvolvimento desses imóveis, o fundo cede os direitos dos aluguéis oriundos do contrato de “*Build-to-Suit*” a uma securitizadora que securitiza o fluxo e antecipa os recursos ao Fundo. O pagamento das parcelas é liberado para o Fundo, de acordo com a necessidade dos custos e de acordo com o avanço das obras. Ocorrendo a inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a garantia. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a construção/ativo registrado no Fundo. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía R\$ 313.142 mil, o equivalente a 470,65% do seu patrimônio líquido reconhecidos contabilmente na rubrica de Adiantamento de Aluguéis.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise do contrato de cessão de uso; **(iii)** avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de alugueis ou execução de garantias; **(iv)** avaliar e recalcular os termos contratuais para validar a apropriação da receita de alugueis; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Imóveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento, que estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía R\$ 378.832 mil, o equivalente a 569,37% do seu patrimônio líquido reconhecidos contabilmente na rubrica Propriedade para Investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** Envolvimento de especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e, **(iii)** testamos a 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 exceto pelo assunto mencionado no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Capital circulante negativo

Chamamos atenção à demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019, que apresenta capital circulante líquido negativo. As demonstrações contábeis não contemplam quaisquer divulgações acerca da classificação dos valores de ativos ou passivos relativos a este tema. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi conduzido sob a nossa responsabilidade, que emitimos relatório de auditoria, datado de 31 de março de 2020, com ressalva, em decorrência do Fundo não ter realizado na data-base o registro do ajuste a valor justo elaborado por empresa terceirizada sobre o imóvel.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

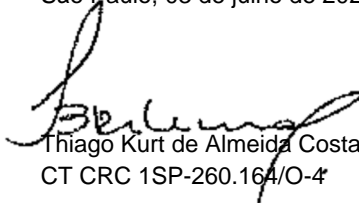
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 03 de julho de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

RB CAPITAL ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Balancos patrimoniais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Ativo					
Circulante		2,827	4.26	764	1.60
Caixa e equivalentes de caixa	4	231	0.36	356	0.75
Títulos e valores mobiliários	4	2,595	3.90	245	0.51
Adiantamento a fornecedor		-	-	147	0.31
Impostos a compensar		-	-	16	0.03
Despesas antecipadas	1	-	-	-	-
Não circulante		379,631	570.57	389,471	814.25
Partes relacionadas	19d	799	1.20	799	1.67
Propriedades para investimento Imóveis	5	378,832	569.37	388,672	812.58
Total do ativo		382,458	574.83	390,235	815.85

Passivo e Patrimônio Líquido

	Notas	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Circulante		30,124	45.28	29,356	61.38
Adiantamento de aluguéis	6	27,343	41.10	27,438	57.36
Distribuição de dividendos a pagar	11	2,207	3.32	122	0.26
Fornecedores		360	0.54	47	0.10
Partes Relacionadas	19d	214	0.32	214	0.45
Retenções contratuais	7	-	-	1,484	3.10
Impostos a recolher		-	-	51	0.11
Não circulante		285,799	429.55	313,047	654.47
Adiantamento de aluguéis	6	285,799	429.55	313,047	654.47
Patrimônio líquido	13	66,535	100.00	47,832	100.00
Capital social		69,059	103.79	61,010	127.55
Prejuízos acumulados		(2,524)	(3.79)	(13,178)	(27.55)
Total do passivo e patrimônio líquido		382,458	574.83	390,235	815.85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB CAPITAL ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em Milhares de Reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	6	29,870	27,342
Ajuste a valor justo		(9,840)	-
Depreciação/amortização		-	(25,081)
Resultado líquido de propriedades para investimento		20,030	2,261
Reversões de exercícios anteriores		1,385	-
Rendas com aplicações financeiras		57	4
Outras receitas financeiras		50	-
Despesas administrativas	16b	(591)	(11,879)
Despesa de taxa de administração	16a	(63)	(64)
Despesa de taxa de gestão	16a	(29)	(24)
Despesa com taxa de custódia	16b	(26)	(25)
Despesas financeiras	16c	(25)	(79)
Impostos e taxas		-	(57)
Resultado líquido do exercício		20,788	(9,863)
Lucro/prejuízo do exercício		20,788	(9,863)
Quantidade de quotas em circulação		610,100	610,100
Lucro/prejuízo líquido por quota - em Reais		34.07	(16.17)

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações contábeis.

RB CAPITAL ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em Milhares de Reais - R\$)

	Cotas integralizadas	Lucro Acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	10	(5,006)	(4,996)
Lucro do exercício	-	1,235	1,235
Saldo em 31 de dezembro de 2017	10	(3,771)	(3,761)
Integralização de cotas	61,000	-	61,000
Custos ativados de exercícios anteriores	-	578	578
Distribuição de resultado no exercício	-	(122)	(122)
Lucro do exercício	-	(9,863)	(9,863)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	61,010	(13,178)	47,832
Integralização de cotas	120,819	-	120,819
Resgates de cotas	(112,770)	(8,049)	(120,819)
Distribuição de resultado no exercício	-	(2,085)	(2,085)
Lucro do exercício	-	20,788	20,788
Saldo em 31 de dezembro de 2019	69,059	(2,524)	66,535

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB CAPITAL ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ: 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em Milhares de Reais - R\$)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		20,788	(9,863)
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado		(29,845)	(27,263)
Ajuste a valor justo		9,840	-
Depreciação/amortização		-	25,081
Diminuição/aumento de imóveis destinados à renda			
Adiantamento a fornecedores		147	-
Fornecedores		312	(4)
Impostos a recolher		(35)	(2)
Retenções contratuais	7	(1,484)	2
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>(277)</u>	<u>(12,049)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de benfeitorias em imóveis de terceiros		-	(58,913)
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>-</u>	<u>(58,913)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento com terceiros			
Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão de créditos	6	2,502	9,842
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos com terceiros		<u>2,502</u>	<u>9,842</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	10.a)	120,819	61,000
Resgate de cotas	10.b)	(120,819)	-
Custos ativados de exercícios anteriores		-	578
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>-</u>	<u>61,578</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>2,502</u>	<u>71,420</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>2,225</u>	<u>458</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		601	143
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		2,826	601
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>2,225</u>	<u>458</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi devidamente constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 28 de outubro de 2010 com prazo indeterminado de duração sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliário (CVM) nº 472 de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem como públicos-alvo investidores qualificados e profissionais e iniciou suas operações em 01 de janeiro de 2011. Tem como objeto social a aquisição e/ou construção para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo é um veículo constituído com o propósito específico de ser o superficiário de operações de “*Build-to-Suit*”, para o desenvolvimento sob medida de imóveis para uso de corporações. Para o custeio do desenvolvimento desses imóveis, o fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de “*Build-to-Suit*” a uma securitizadora que securitiza o fluxo e paga o Fundo pela cessão dos recebíveis imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real - R\$. As demonstrações contábeis do Fundo estão apresentadas em Milhares de reais.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pela Administração dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Rendas com aplicações financeiras”.

d) 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 incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Ativos não circulante – Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. Inicialmente são contabilizados pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

Na ocorrência de indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados não é recuperável, a perda por *impairment* é reconhecida pelo excesso do valor do ativo sobre o valor recuperável.

A contrapartida do registro da perda é efetuada no resultado do período.

A Administradora do Fundo avalia anualmente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis. São indicadores de não recuperação dos valores registrados: (i) dano; (ii) declínio do preço de venda; (iii) aumento da estimativa dos valores dos custos a serem incorridos; e (iv) aumento da estimativa das despesas a serem incorridas para realizar a venda.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

h) Adiantamento de aluguéis

A receita antecipada de aluguel originada pela cessão de crédito é reconhecida no resultado do Fundo, com base no prazo de locação dos imóveis e são iniciadas as apropriações quando da conclusão da obra.

i) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

j) Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa está composto conforme a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa e equivalente de caixa	231	356
Aplicações financeiras (*)	2.595	245
Total caixa e equivalentes de caixa	<u>2.826</u>	<u>601</u>

(*) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por aplicações em cotas do Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP - CNPJ nº 17.000.151/0001-42, administrado pelo Banco Finaxis S.A., teve início de suas atividades em 03 de novembro de 2014, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é buscar rentabilidade que acompanhe 100% da variação do CDI.

5. Imóveis

Em cumprimento a Ata de Assembleia Geral de Cotistas de 27 de dezembro de 2018, a título de integralização de novas cotas no Fundo, houve a transferência de direitos expectativos de aquisição do solo (nua propriedade) de um imóvel no valor total de R\$ 61.000.

Até 27 de dezembro de 2018, os investimentos imobiliários registrados no Fundo referiam-se apenas ao direito de uso de superfície sobre os imóveis. Após a integralização das cotas por meio da transferência do imóvel, o Fundo passou a ser o único proprietário do imóvel, exceto pela alienação fiduciária dada em garantia do cumprimento das obrigações em virtude da emissão dos CRIs.

O valor do imóvel de R\$ 61.000 foi calculado através do laudo de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado. A taxa de desconto utilizada para a avaliação dos fluxos projetados foi de 13%. Não foi considerada vacância nos fluxos projetados, mas sim a permanência da locatária no imóvel após o término do contrato *Build to Suit*.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2019, houve a consolidação de todos os ativos imobiliários do Fundo, de modo que o saldo de R\$ 378.832 registrado como imóveis, representa o terreno integralizado em 28 de dezembro de 2018 e as edificações construídas ocupado pela empresa Natura. O Valor apresentado refere-se ao saldo líquido do imóvel no laudo de avaliação de R\$ 44.189 mais a totalidade dos adiantamentos dos aluguéis na data base no montante de R\$ 334.643.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de R\$ 388.672, registrados como Imóveis no Fundo é composto da seguinte forma:

Ativo	Saldo R\$
Terreno	61.000
Benfeitoria em imóveis (a)	265.738
Direito de uso e superfície (b)	61.934
Total de investimentos imobiliários	388.672

a) Benfeitoria em imóveis

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

	Taxa	2018
Projeto Natura - Sede		84.567
Projeto Natura - CD		238.635
Depreciação - CD		(27.189)
Depreciação - Sede	5,28% (i)	(30.275)
Total		265.738

(i) A taxa calculada é com base no contrato de locação. Para o centro de distribuição até 31 de outubro de 2014 foi considerada a taxa de 6,12% referente a 196 meses de locação. Em 26 de novembro de 2014 houve o aditivo do contrato de locação prorrogando o prazo para 227 meses e passou a ser considerada a taxa de 5,28%;

Projeto Natura – Centro de Distribuição

Em 21 de dezembro de 2010, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras Avenças o Fundo acordou o desenvolvimento de um projeto com a empresa Natura Cosméticos S.A. para elaboração de centro de distribuição e sede administrativa, localizado no município de São Paulo, SP.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Locatário	Natura Cosméticos S.A.
Empreendimento	Projeto Built-to-Suit - Natura
Local	São Paulo - SP
Estágio	Concluído - 08 de fevereiro de 2013
Característica do projeto	Centro de distribuição (CD)
Período de locação	227 meses
Custo incorrido da obra	R\$ 84.567

Projeto Natura – Sede administrativa

Locatário	Natura Cosméticos S.A.
Empreendimento	Projeto <i>Built-to-Suit</i> - Natura
Local	São Paulo - SP
Estágio	Concluído - 16 de fevereiro de 2017
Característica do projeto	Sede administrativa
Período de locação	180 meses
Custo incorrido da obra	R\$ 238.633

b) Direito de uso de superfície

Em 03 de fevereiro de 2011, por meio do Instrumento Particular de Promessa de Constituição de Direito Real de Superfície de Imóvel com condições resolutivas, o Fundo adquiriu o direito de utilização da superfície pelo prazo de 15 anos a contar da data de entrega da edificação (CD e sede), para a construção do imóvel referente ao Projeto Natura. A amortização dá-se de forma linear, com base no prazo de locação do imóvel, a partir do momento da liberação do imóvel ao locatário.

Em 08 de fevereiro de 2013 foi entregue parte da edificação referente ao Centro de Distribuição (CD). O percentual de 23% foi considerado na cessão de direito real de superfície do imóvel para apropriação da amortização em 196 meses até 31 de outubro de 2014. Em 26 de novembro de 2014, houve a prorrogação da entrega da obra da sede, e, com isso o prazo de locação do CD foi prorrogado para 227 meses.

	2018
Direito real de superfície do imóvel - sede	57.558
Direito real de superfície do imóvel - CD	17.240
Amortização da cessão de direito real de superfície	(12.864)
Total	61.934

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Após a integralização das cotas em 28 de dezembro de 2019 por meio da transferência do imóvel, o Fundo passou a ser proprietário do imóvel.

Características do Imóvel

O Imóvel está situado em um terreno às margens da Rodovia Anhanguera. A área avaliada é constituída de 04 matrículas sob os números 3.619 (18.826,50 m²), 7.930 (8.667,00 m²), 133.252 (29.998,34 m²), e 133.300 (54.245,04 m²), resultando em uma área de terreno de 111.736,88 m².

O imóvel situa-se na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188 esquina com Rua Joaquim da Costa Miranda, e Avenida Manoel Domingos Pinto. Trata-se de um centro de distribuição de cosméticos, ocupado pela empresa Natura. É composto de um prédio administrativo, centro de distribuição e demais áreas. O total de área construída é de 64.936,24m² que constituem a construção principal, secundária e não computável.

Em 31 de dezembro de 2019, os ativos imobiliários foram avaliados pelo seu valor justo através do laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. A metodologia usada foi do fluxo de caixa descontado, que consiste em estimar o valor com base nas perspectivas de recebimentos futuros, incluindo-se no cálculo o risco e o tempo decorrido necessário para ocorrer essa projeção. A taxa de desconto dos fluxos projetados foi de 9%.

O valor de mercado do imóvel, segundo o laudo de avaliação é de R\$ 515.900, entretanto os aluguéis devidos pela Natura correspondem aos lastros dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos para financiar as obras do imóvel. O valor a pagar das CRIs em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 471.711, de modo que o valor líquido do imóvel é de R\$ 44.189.

Em 31 de dezembro de 2018, os ativos imobiliários do Fundo, não foram registrados pelo seu valor justo. O laudo elaborado para a data-base teve o seu registro contábil realizado durante o exercício de 2019.

O Fundo contratou a Engebanc para a elaboração do laudo. A empresa foi fundada em 1992, atua em todo o Brasil e conta com uma equipe de consultoria e avaliação especializada para atuar no setor imobiliário e de construção civil. Possui certificados de qualidade emitidos por certificadoras credenciadas internacionalmente. O cálculo foi elaborado por engenheiro Alexandre Romeo Desontini.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme contrato de cessão de créditos imobiliários, firmado em fevereiro de 2011, o Fundo cedeu créditos imobiliários, a Securitizadora, constituídos em virtude da obrigação da Natura de realizar o pagamento dos aluguéis, com o objetivo de dar lastro a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Em garantia do cumprimento das obrigações previstas no contrato de cessão de créditos, foi alienado fiduciariamente o solo (nua propriedade) dos Imóveis. Além disso, os créditos imobiliários, objeto das CRIs, quando emitidos, permanecem separados e segregados do patrimônio comum da companhia emissora.

Os principais riscos que envolvem a emissão dos CRIs, se relacionam à emissora, devedora e cedente. As fontes de recursos para fazer frente as obrigações dos CRIs decorrem diretamente dos pagamentos dos créditos imobiliários e/ou liquidação das garantias. Caso haja descontinuidade do fluxo de pagamento, poderá levar tempo para executar as garantias, não havendo outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos eventuais saldos. Há também o risco relativo à inexistência de classificação de risco por agência de *rating*.

6. Adiantamento de alugueis

O Fundo mantém contrato de aluguel visando operação do tipo “*Built-to-Suit*” que se refere a construção de prédio em terreno previamente determinado com características específicas para locação.

Em 06 de dezembro de 2018, por meio do terceiro aditamento ao contrato de cessão, foi alterado a clausula 2.3 do referido contrato a fim de alterar as condições de recompra dos créditos imobiliários pelo Fundo.

A cessão abrange a totalidade dos direitos creditórios relativos aos aluguéis, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Natura em relação ao aluguel do CD e da Sede.

O pagamento das parcelas do valor da cessão é liberado para o Fundo, a prazo, de acordo com a necessidade de pagamento dos demais custos recorrentes da operação, tais como despesas do Fundo e de acordo com o avanço das obras da edificação.

O saldo da cessão de crédito é corrigido de acordo com a remuneração líquida obtida com a aplicação financeira de baixo risco de crédito e com remuneração equivalente às taxas médias de mercado.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Principal cedido	R\$ 397.769
Taxa de desconto	8,88% a.a.
Prazo	200 meses
Total de desconto	R\$ 193.598
Líquido de cessão	R\$ 204.171
Garantias	Alienação Fiduciária dos Terrenos
Condições resolutivas	Rescisão da concessão de superfície e do contrato atípico e/ou da futura alienação fiduciária do imóvel a ser outorgada em garantia dos CRIs; não quitação do valor do compromisso e, conseqüentemente o não cumprimento da obrigação de alteração do contrato social da Marcacel.

Os saldos de adiantamento de aluguéis estão apresentados a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Projeto Natura - Sede	249.184	272.689
Projeto Natura - CD	85.459	88.316
Contas a receber cessão de crédito	(21.501)	(20.520)
Cessão de crédito (contrato de locação)	313.142	340.485
Circulante	27.343	27.438
Não circulante	285.799	313.047

a) Movimentação do saldo de contas a receber

	<u>Saldo em 31/12/2018</u>	<u>Atualização</u>	<u>Saldo em 31/12/2019</u>
Projeto Natura	20.520	981	21.501

Em 01 de novembro de 2014 houve o termo de cessão com a Securitizadora do valor de R\$ 6.840 referente à majoração do aluguel do CD que foi formalizado pelo segundo aditamento ao contrato de locação com a Natura Cosméticos S.A.

O saldo é corrigido pelos rendimentos da aplicação financeira em cotas de fundo de investimento de renda fixa.

O montante registrado na receita a título de recebimento de aluguéis foi de R\$ 29.870 (2018 – R\$ 27.342)

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Retenção contratual

Em 31 de dezembro de 2019 não há saldo da rubrica “Retenção contratual”.

	2018
Star Center Soluções em Climatização Ltda.	348
Mitra Indústria de Esquadrias Ltda.	102
Etoile Desenvolvimento Imobiliário	783
Outros	251
Total	1.484

8. Fatores de riscos

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo.

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por imóveis, a propriedade de cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

Os direitos dos Cotistas são assim exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

Riscos relacionado à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas.

Riscos relativos à rentabilidade

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 das cotas dependerá do resultado da gestão e performance dos investimentos realizados pelo Fundo.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No caso em questão os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Empreendimentos ou direitos decorrentes de Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e a constituição do fundo de reservas.

Riscos de crédito

Os Quotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação e demais formas de remuneração dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

Riscos relativos a fatores de mercado

O fundo realiza aplicações financeiras que podem estar sujeitas a riscos de mercado como taxas de juros e índices de preços. Além disso, alguns fatores econômicos podem impactar o custo dos projetos e, conseqüentemente a rentabilidade dos fundos.

Com o intuito de mitigar esse fator de risco, o cenário econômico e as perspectivas do mercado imobiliário são monitorados, sendo possível que sejam antecipadas eventuais dificuldades do mercado e que sejam tomadas decisões, a fim de proteger os seus investimentos.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito 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 e decisões judiciais.

9. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no exercício.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;
- (ii) Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- (iii) Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e
- (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve emissão de novas cotas, entretanto houve movimentação entre transferências de cotistas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, houve a emissão de 610.000 cotas no valor total de R\$ 61.000.

b) Resgate e amortização de cotas

As Cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do Fundo, e (ii) partilhado entre os cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer a venda de ativos para a redução do patrimônio ou sua liquidação.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Não houve resgate ou amortizações de cotas no exercício, entretanto houve movimentação entre transferências de cotistas.

11. Política de distribuição de resultado

O Fundo deveria distribuir no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados de acordo com as orientações do Ofício CVM nº 01/2014 – item 2, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve provisão da distribuição de resultados no valor de R\$ 2.085 (2018 - R\$ 122).

Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	<u>31/12/2019</u>	<u>30/06/2019</u>
Resultado contábil	19.961	827
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a valor justo	9.839	-
Receitas reconhecidas não recebidas no exercício	(28.694)	(996)
Despesas registradas não pagas do exercício	32	1.579
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(1.579)	(1.635)
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente	2.634	3
Caixa líquido gerado	2.195	(222)
Cálculo dos rendimentos do exercício		
Caixa líquido gerado	2.195	(222)
Rendimentos a distribuir - 95%	2.085	-
Saldo a distribuir	2.085	-
Rendimentos pagos do exercício	-	-
Rendimentos a pagar		
Rendimentos apurados no período anterior	122	122
Rendimentos apurados no período corrente	2.085	-
	2.207	122

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31/12/2018</u>	<u>30/06/2018</u>
Resultado contábil	(10.179)	316
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a valor justo	-	-
Receitas reconhecidas não recebidas no exercício	(1)	(485)
Despesas registradas não pagas do exercício	11.092	24
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	(1.573)	(38)
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente	789	181
Caixa líquido gerado	128	(2)
Cálculo dos rendimentos do exercício		
Caixa líquido gerado	128	(2)
Rendimentos a distribuir - 95%	122	-
Saldo a distribuir		
Rendimentos pagos do exercício	122	-
	-	-
Rendimentos a pagar		
Rendimentos apurados no período anterior	-	-
Rendimentos apurados no período corrente	122	-
	122	-

12. Negociação das cotas

A negociação das cotas é permitida exclusivamente na bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

13. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 610.100 cotas subordinadas, totalmente subscritas e integralizados, totalizando R\$ 66.535 (2018 - R\$ 47.832). O valor unitário das cotas é de R\$ 109,055873 (2018 – R\$ 78,40).

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e o patrimônio líquido médio foram os seguintes:

<u>Data</u>	<u>Valor da cota (R\$)</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	109,06	43,46	56.852
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	78,40	103,45	(4.066)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

A evolução do valor da cota e as respectivas variações acumuladas para cada mês foram as seguintes:

<u>Data</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>Rentabilidade em %</u>		<u>Patrimônio líquido médio</u>
		<u>Mensal</u>	<u>Acumulada</u>	
31/01/2019	78,69	0,37	0,37	47.835
28/02/2019	78,65	(0,06)	0,31	47.987
29/03/2019	78,97	0,42	0,73	47.978
30/04/2019	79,22	0,31	1,04	48.182
31/05/2019	79,48	0,34	1,38	48.325
28/06/2019	79,75	0,34	1,73	48.492
31/07/2019	81,87	2,66	4,43	49.583
30/08/2019	82,70	1,01	5,48	49.969
30/09/2019	111,58	34,92	42,32	69.288
31/10/2019	131,71	18,04	67,99	68.494
29/11/2019	124,94	(5,13)	59,37	80.134
31/12/2019	109,06	(9,98)	43,46	75.751

15. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo serão realizados pela Petra Capital Gestão de Investimentos Ltda.

Os imóveis encontram-se registrados no registro de imóveis da respectiva cidade/estado onde estão localizados os imóveis.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Encargos debitados ao Fundo

a) Remuneração do administrador

Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de R\$ 6,25 por mês atualizada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) e uma taxa de R\$ 2 mensais pelos serviços de gestão.

O administrador poderá cobrar taxas extras para serviços adicionais que não ocorreram no período. As despesas com auditoria das demonstrações contábeis, publicações legais e demais despesas administrativas do Fundo, incluindo taxa de fiscalização da CVM são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora.

Encargos	2019		2018	
	R\$	% PL médio	R\$	% PL médio
Taxa de administração	63	0,11%	64	1,58%
Taxa de gestão	29	0,05%	24	1,73%

b) Despesas administrativas

As despesas administrativas e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

Encargos	2019		2018	
	R\$	% PL médio	R\$	% PL médio
Despesas gerais e administrativas (*)	379	0,66%	11.799	290,18%
Prestadores de serviços - PJ	197	0,35%	73	1,79%
Taxa de custódia	26	0,05%	25	0,62%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,03%	7	0,17%
	617		11.904	

(*) A composição da rubrica “Despesas gerais e administrativas” está assim representado:

Despesas	2019	2018
	Valor R\$	Valor R\$
Despesa com manutenção de bens	240	11.342
Despesa com cartório	135	457
Despesa com custas judiciais	2	-
Despesas de taxa anbima	2	-
Total	379	11.799

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Despesas financeiras

Encargos	2019		2018	
	R\$	% PL médio	R\$	% PL médio
Despesas bancárias	25	0,04%	79	1,95%

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é isento de tributos, tais como PIS, Cofins e imposto de renda, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93. O Fundo, porém, é obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

Para isenção acima mencionada o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

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

18. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal aos cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

19. Transações com partes relacionadas

Além dos pagamentos de despesas descritas na Nota Explicativa nº 16 o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetuou movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., parte relacionada da administradora do Fundo.

b) Despesa com gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor foi de R\$ 29 (2018 - R\$ 24).

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Despesa com custódia

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do custodiante foi de R\$ 26 (2018 - R\$ 25).

d) Outras partes relacionadas

A RB Capital Commercial Properties S.A. detém 100% das cotas do Fundo. O Fundo, por sua vez, realizou a cessão de direito de crédito, mencionado na Nota Explicativa nº 6 com a RB Capital Securitizadora S.A. que é parte relacionada da cotista.

O saldo registrado no ativo é de R\$ 799.

A RB Capital Realty S.A. é a contratante da carta fiança referente ao projeto Natura - sede junto ao Itaú Unibanco S.A.

O saldo registrado no passivo é de R\$ 214.

20. Seguros

No exercício, o Fundo não possuía seguros contratados para cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

O contrato de locação dos imóveis determina a contratação de seguros dos ativos por seguradoras de primeira linha e idôneas. Esses contratos são de inteira responsabilidade do locatário após a entrega da obra.

Projeto	Beneficiário	Tipo de cobertura – riscos operacionais
Natura	Fundo	Perdas e danos materiais decorrentes de incêndios, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furação, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

21. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Alterações estatutárias

A ata da Assembleia Geral Ordinária de 07 de outubro de 2019 aprovou o exame e as demonstrações contábeis do Fundo relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017.

A ata da Assembleia Geral de Cotistas de 27 de maio de 2019 aprovou a alteração dos termos e condições estabelecidos nos seguintes instrumentos:

- ü O terceiro aditamento ao contrato de cessão, que altera a cláusula de recompra dos créditos imobiliários;
- ü O segundo aditamento ao contrato de alienação fiduciária, que ratifica que a aquisição da nua propriedade dos imóveis pelo Fundo em nada afetara a alienação fiduciária; e
- ü O primeiro aditamento ao contrato de locação.

A ata da Assembleia Geral de Cotistas de 27 de dezembro de 2018 aprovou os seguintes assuntos:

- ü A emissão de 610.000 cotas da 2º Emissão, no valor total de R\$ 61.000;
- ü A contratação da Finaxis CTVM S.A. para liderar a distribuição pública com esforços restritos de colocação da 2º Emissão;
- ü A renúncia do direito de preferência estabelecido no regulamento do Fundo;
- ü Aprovação do laudo de avaliação realizado pela Engebanc Ltda. dos imóveis do Fundo;
- ü A subscrição da totalidade das cotas da 2º Emissão mediante a integralização, dos direitos expectativos de aquisição do solo (nua propriedade) dos Imóveis, mantendo-se integralmente preservada a alienação fiduciária em favor da RB Capital Securitizadora S.A.; e
- ü Autorização para que a administradora adote as medidas necessárias à implementação das deliberações aprovadas.

23. Eventos subsequentes

Impactos do Covid-19 no Fundo

Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Covid-19. A administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alterações estatutárias

A Ata da Consulta Formal de 15 de abril de 2020 aprovou os seguintes assuntos:

- ü A ratificação da administradora referente do total de rendimentos retidos no semestre findo em 31 de dezembro de 2018 e 2019; e
- ü A aprovação da distribuição dos rendimentos dos semestres findos em 31 de dezembro de 2018 e 2019.

A ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 29 de junho de 2020 aprovou os seguintes assuntos:

- ü Alteração da denominação social do Fundo, a qual passará a ser “Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII”;
- ü Aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo que será objeto de Oferta Restrita, pelo preço de R\$ 570,45 (quinhentos e setenta reais e quarenta e cinco centavos), sendo que serão colocadas até 789.100 cotas;
- ü O registro B3, após a integralização das Cotas objeto da 3ª Emissão, bem como aprovar o cancelamento do fracionamento de suas cotas para que seja possível a negociação das cotas do Fundo no secundário junto à B3;
- ü Alteração do prestador de serviço de Gestão do Fundo, na abertura do dia útil ao da subscrição da totalidade das cotas do montante mínimo da oferta;
- ü Alteração da taxa de administração; e
- ü Alteração do regulamento, o qual passará a vigor a partir do 1º dia útil subsequente a liquidação da Oferta Restrita da 3ª emissão de cotas do Fundo.

O Fato relevante divulgado em 29 de junho de 2020 informou a 3ª emissão de cotas do Fundo a serem distribuídos com esforços restritos, tendo como direitos de preferência pelos cotistas até 01 de julho de 2020.

Em 02 de julho de 2020 foi divulgado o comunicado ao mercado sobre o encerramento do prazo para exercício, pelos cotistas do Fundo, do direito de preferência na subscrição de cotas da 3ª emissão, bem como o cronograma da oferta restrita do saldo remanescente das cotas não subscritas pelos cotistas.

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Diretor e contadora

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/O-0

* * *