

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

- CNPJ nº 09.006.914/0001-34

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora do
RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do RB Capital Renda II 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 em 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Renda II 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

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.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$142.323 mil, o que equivale a 95,89% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma em nosso julgamento a mensuração do valor justo e a existência desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** Envolvimento de especialistas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo da totalidade dos contratos para receitas de aluguel; **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

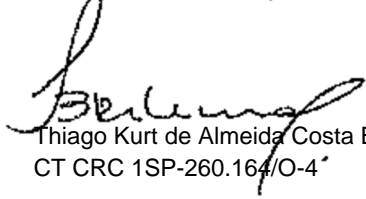
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2020.



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

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

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	2019	%PL	2018	%PL
Circulante				
Disponibilidade	33	0,02	32	0,02
bancos	33	0,02	32	0,02
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	5.176	3,49	3.442	2,41
Fundos de Investimento ICVM 555	5.176	3,49	3.442	2,41
De natureza imobiliária	1.403	0,94	1.336	0,94
Aluguéis a receber	1.403	0,94	1.336	0,94
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	142.323	95,89	139.593	97,76
Imóveis para renda acabados	142.323	95,89	139.593	97,76
Depósitos Judiciais	10	0,01	10	0,01
Outros valores a receber	-	-	2	0,00
Total do ativo	148.944	100,35	144.415	101,14
Passivo				
Circulante	519	0,35	1.623	0,19
Rendimentos a distribuir	156	0,11	1.100	0,77
Auditoria e custódia	59	0,04	91	0,06
Taxa de administração e gestão	20	0,01	19	0,01
Impostos e contribuições a recolher	-	-	1	0,00
Despesas diversas	26	0,02	159	0,11
Provisão para pagamentos a efetuar	256	0,17	253	0,18
Total do passivo	519	0,35	1.623	0,19
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	129.912	87,53	129.912	90,98
Lucros acumulados	18.514	12,47	12.880	9,02
	148.426	100,00	142.792	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	148.944	100,35	144.415	101,14

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	18.481	18.265
Ajuste ao valor justo	2.729	4.540
Resultado líquido de propriedades de investimento	<u>21.210</u>	<u>22.805</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias	<u>21.210</u>	<u>22.805</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>169</u>	<u>99</u>
Rendas de aplicações financeiras	169	99
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>169</u>	<u>99</u>
Despesas operacionais	<u>(616)</u>	<u>(592)</u>
Taxa de administração	(247)	(246)
Despesas com auditoria e custódia	(16)	(103)
Despesas de serviços técnicos	(56)	(66)
Taxa de fiscalização da CVM	(26)	(26)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(47)	(13)
Despesa de consultoria	(223)	(138)
Resultado líquido dos exercícios	<u>20.764</u>	<u>22.312</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	129.912	5.505	135.417
Distribui�o dos rendimentos	-	(15.669)	(15.669)
Lucro líquido do exercício	-	17.188	17.188
Saldos em 31 de dezembro de 2017	129.912	7.024	136.936
Distribui�o dos rendimentos	-	(16.456)	(16.456)
Lucro do exercício	-	22.312	22.312
Saldos em 31 de dezembro de 2018	129.912	12.880	142.792
Distribui�o dos rendimentos	-	(15.130)	(15.130)
Lucro líquido do exercício	-	20.764	20.764
Saldos em 31 de dezembro de 2019	129.912	18.514	148.426

As notas explicativas são parte integrante das demonstra es contábeis

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração do Fluxo de Caixa

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	20.764	22.312
Ajustes ao lucro dos exercícios	<u>(2.729)</u>	<u>(4.540)</u>
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(2.729)	(4.540)
Variações em ativos e passivos	<u>(227)</u>	<u>(201)</u>
Redução (Aumento) em alugueis a receber	(216)	(444)
Aumento (Redução) em valores a pagar à administradora	1	25
Aumento (Redução) em outras obrigações e credores diversos	(12)	6
Aumento (Redução) em prov. pgtos a efetuar	-	212
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>17.808</u>	<u>17.571</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(16.074)	(16.456)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(16.074)</u>	<u>(16.456)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>1.734</u>	<u>1.115</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>3.474</u>	<u>2.359</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>5.208</u>	<u>3.474</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Renda II – FII (“Fundo”), administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda. (“Administradora”), foi constituído sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 13 de agosto de 2007, sendo regido pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Destina-se à pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O Fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade “built-to-suit”, e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o Fundo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Principais práticas e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram usadas premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Em 26 de março de 2020, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de 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 transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata;
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Cotas de Fundos de Investimento

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição, posteriormente, o valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores.

e) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas nas Notas nº 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros” e “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

f) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o Artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível;
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

g) Propriedade para investimento

O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, no ativo não circulante. O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

h) Lucro (prejuízo) por cotas

O lucro (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

i) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos mantidos junto a instituições financeiras, disponíveis para utilização imediata, bem como as cotas de fundos de investimento são consideradas equivalentes de caixa e estão classificadas como para negociação, conforme descritos a seguir:

Cotas de fundos de investimento – Nível 2:

		31/12/2019	
		Quantidade de cotas	Valores
Bancos			33
Cotas de fundos de investimento			
Itaú Soberano renda fixa simples longo prazo fundo de investimento em cotas de fundos de investimento - Nível 2	108.763		5.176

		31/12/2018	
		Quantidade de cotas	Valores
Bancos			32
Cotas de fundos de investimento			
Itaú Soberano renda fixa simples longo prazo fundo de investimento em cotas de fundos de investimento - Nível 2	76.507		3.442

5. Propriedade para Investimento

Os Investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	Ref	Ajuste do		
		31/12/2018	valor justo	31/12/2019
Imóveis Ampla – Edificações	(a)	44.401	899	45.300
Imóveis Ambev - Centro de Distrib.	(b)	15.252	1.167	16.419
Imóveis Leader Natal	(c)	33.696	(251)	33.445
Imóveis Leader Catete	(d)	46.245	914	47.159
		139.594	2.729	142.323

(*) Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados. Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, estabelecida na Rua Líbero Badaró, 377 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2019 (31 de dezembro de 2018). A Empresa avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

Referência (a) – Imóveis Ampla – Edificações

Locatário	Ampla Energia (Prazo de locação - 180 meses)
Endereço	Rua Doutor Nilo Peçanha, 546, Estrela do Norte, RJ, São Gonçalo
Metragem	Área total = 12.420 m ² /Área construída - 10.261 m ²
Estágio	Concluída
Características	
Descrição	O imóvel é dividido em 3 blocos, sendo o bloco 01 para academia dos funcionários e contém 2 pavimentos interligados, o bloco 02 será o novo prédio administrativo e contém 5 pavimentos com o térreo, e o bloco 3 é um galpão destinado a almoxarifado de equipamentos, laboratório/controlado de estoque entre outros com 2 pavimentos - subsolo e térreo.
Valor de mercado (*)	R\$ 45.300

(*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2019 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 9% ao ano, prazo de 180 meses de locação e espaço 100% locado.

Também foi utilizado o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (b) – Ambev

Locatário	Cia de Bebidas das Américas - AMBEV (Prazo de locação - 215 meses)
Endereço	Anel Viário Ayrton Senna, KM 02, Mansour, MG, Uberlândia
Metragem	Área total – 44.779 m ² /Área construída – 5.981 m ²
Estágio	Concluída
Descrição	O centro de distribuição engloba um armazém principal dividido em 6 módulos, prédio de operações e vendas, ampla portaria e pequenas unidades de apoio.
Valor de mercado (*)	R\$ 16.419

- (*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2019 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)., tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 8,5% ao ano, prazo de 215 meses de locação e espaço 100% locado.

Também foi utilizado o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (c) – Projeto Leader Natal

Locatário	União de Lojas Leader S.A. (Prazo de locação = 181 meses)
Endereço	Rua João Pessoa, 86, Cidade Alta, RN, Natal
Metragem	Área total = 1.870,52 m2/Área construída = 3.682,78 m2
Estagio	Concluída
Características	
Descrição	Loja de rua de 2 pavimentos denominados térreo e sobreloja sendo o térreo o salão de vendas e áreas acessórias e a sobreloja é salão de vendas, ala administrativa, estoque e áreas de apoio.
Valor de mercado (*)	R\$ 33.445

- (*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2019 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)., tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 8,5% ao ano, prazo de 181 meses de locação e espaço 100% locado.

Também foi utilizado o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (d) – Projeto Leader Catete

Locatário	União de Lojas Leader S.A. (Prazo de locação - 181 meses)
Endereço	Rua do Catete, 194/196, Catete, RJ, Rio de Janeiro
Metragem	Área total - 1.359,32 m2/Área construída - 3.844,99 m2
Estagio	Concluída
Características	
Descrição	Loja de rua de 3 pavimentos denominados térreo com salão de vendas e áreas acessórias, sobreloja com salão de vendas distribuído em 2 módulos o primeiro correspondente ao prédio tombado e o segundo ao anexo que abriga ainda a doca, além de dependências acessórias e o terceiro pavimento que abriga a sala da gerencia, escritórios, refeitório, estoques, entre outros.
Valor de mercado (*)	R\$ 47.159

(*) Laudo de avaliação de 31 de dezembro 2019 elaborado pela Binswanger Brazil, tomou como base a metodologia da capitalização da renda preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, foi utilizado o “método da renda” na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Foi utilizada taxa de desconto de 9% ao ano, prazo de 181 meses de locação e espaço 100% locado.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido está representado por 1.851.786 cotas escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas.

O montante total da primeira emissão de Cotas do Fundo foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. A segunda emissão de Cotas do Fundo foi de R\$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, valor este que representava o valor da Cota à época de tal emissão.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

No exercício de 2019 não houve emissão ou amortização de cotas do Fundo.

9. Política de distribuição dos resultados e tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

	2019
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	15.909
Rendimentos destinados no exercício	15.130
Rendimentos (a distribuir)	-156
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	1.100
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-16.074
% do resultado do exercício distribuído	95,10%
	2019
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	15.909
Rendimentos destinados no exercício	15.130
Rendimentos (a distribuir)	-156
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	1.100
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-16.074
% do resultado do exercício distribuído	95,10%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$15.130 (R\$ 16.456 em 2018).

10. Taxa de administração e encargos

A taxa de Administração corresponderá a no máximo 0,17% (zero vírgula dezessete por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ("taxa de administração"), a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que, da referida remuneração:

- (a) R\$ 9,4 serão destinados diretamente ao Administrador;
- (b) O saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento;

- (c) Após pagamento das remunerações previstas nos itens I e II, o saldo remanescente será destinado ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 3, acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes (“Taxa de Gestão”).

A despesa correspondente no exercício foi de R\$ 247 (R\$ 246 em 2018), está apresentada nas Demonstrações do resultado em “Despesas operacionais – Taxa de administração”.

Consultoria imobiliária

A título de remuneração pela consultoria imobiliária, é devido ao Consultor Imobiliário, a quantia equivalente a no máximo 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 9, acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes.

A despesa correspondente no exercício foi de R\$ 223 (R\$ 138 em 2018), está apresentada nas Demonstrações do resultado em “Despesas operacionais – despesa com consultoria”.

11. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

Gestão: RB Capital Asset Management Ltda

Consultor imobiliário: RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda

Custódia, escrituração das cotas e tesouraria: Votorantim Asset Management DTVM Ltda

Avaliador: Binswanger Brazil

12. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

FIIP11B (Valores expressos em reais)	
Janeiro	192,97
Fevereiro	187,00
Março	192,00
Abril	190,00
Maiο	198,90
Junho	196,00
Julho	206,17
Agosto	193,00
Setembro	190,01
Outubro	186,90
Novembro	204,20
Dezembro	202,45

13. Receitas de alugueis

A seguir a relação das receitas de alugueis por projeto:

Imóveis	2019	2018
Imóveis Aluguel Ambev	2.008	1.948
Aluguel Leader Catete/Natal	10.183	10.083
Aluguel Ampla	6.290	6.234
Total	18.481	18.265

14. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 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.

15. Rentabilidade

Mês	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$ (*)	Rentabilidade Acumulada (%)
dez/19	144.752	80,15	3,95%
dez/18	138.032	77,11	3,64%

Rentabilidade efetiva: Variação da cota patrimonial considerando os rendimentos distribuídos.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

17. Gerenciamento de riscos

A Administradora e a Gestora utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercado de atuação e desta forma, apesar de o Administrador e Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

18. Fatores de risco

Os riscos são devidamente expressos no regulamento do Fundo e variam conforme a política de investimentos prevista. O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores. Ainda que o Gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores. Entre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são Value at Risk (VaR) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastros dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

19. Depósito judicial

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía um passivo de R\$ 256 referente a bloqueio judicial que a causa subsequentemente foi extinta, sendo o saldo remanescente retirado. Esse bloqueio refere-se ao processo 0180179-08.2209.8.26.0100 (583.00.2009.180179), requerente Cassol Pré-fabricados Ltda..

20. Outras informações

- (a)** Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.
- (b)** As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora - CRC 1SP262221/O-1

* * *