

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 2018



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à 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 2018 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 pelos possíveis efeitos, se houver, dos assuntos descritos 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 2018, 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 6 e 7, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possuía investimentos imobiliários reconhecidos contabilmente no montante de R\$ 388.672 mil, o equivalente a 812,58% do seu Patrimônio Líquido. Subsequentemente à data-base, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 26 Eventos subsequentes, foi elaborado um laudo de avaliação a valor justo, elaborado por empresa terceira especializada, o qual indicou que o valor justo dos ativos em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 402.229 mil. Desta maneira, em 31 de dezembro de 2018, o ativo, resultado e patrimônio líquido do Fundo encontravam-se subavaliados 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.

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 9 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 2018, o Fundo possuía R\$ 340.485 mil, o equivalente a 711,83% 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 aluguéis; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 26.1, Ajuste a valor justo)

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 2018 o fundo possuía R\$ 388.672 mil, o equivalente a 812,58% 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 pelos assuntos mencionados 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado de 14 de junho de 2018, sem modificações e com ênfases, em decorrência dos seguintes assuntos:

Passivo a descoberto e capital circulante líquido

O Fundo apresenta passivo a descoberto de R\$ (3.761) e capital circulante líquido negativo de R\$ (28.932), conforme descrito no contexto operacional mencionado na Nota Explicativa nº 01. As demonstrações contábeis não contemplam quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou passivos relativos a este tema.

Estrutura de apresentação das demonstrações contábeis

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 01, em 31 de agosto de 2016 ocorreu a troca do Administrador do Fundo. A Atual Administradora optou em apresentar as demonstrações comparativas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício de 2016 de forma segregada, demonstrando o período de gestão de cada Administrador.

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 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.

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;

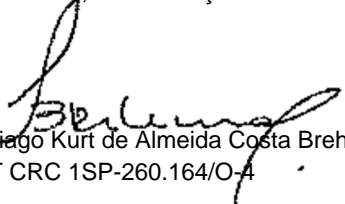
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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, 31 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 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 2018 e 2017
(Em milhares de Reais - R\$)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>		<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>
Ativo						Passivo e Patrimônio Líquido					
Circulante		764	1,60	306	(8,14)	Circulante		29.356	61,38	29.238	(777,40)
Caixa e equivalentes de caixa	4	356	0,75	128	(3,40)	Distribuição de dividendos a pagar	12	122	0,26	-	-
Títulos e valores mobiliários	4	245	0,51	15	(0,40)	Fornecedores		47	0,10	51	(1,36)
Adiantamento a fornecedor	5	147	0,31	147	(3,91)	Impostos a recolher		51	0,11	53	(1,41)
Impostos a compensar		16	0,03	16	(0,43)	Partes Relacionadas	22	214	0,45	214	(5,69)
						Adiantamento de aluguéis	7	27.438	57,36	27.438	(729,54)
						Retenções contratuais	8	1.484	3,10	1.482	(39,40)
Não circulante		389.471	814,25	355.639	(9.455,97)	Não circulante		313.047	654,47	330.468	(8.786,71)
Partes relacionadas	22	799	1,67	799	(21,24)	Adiantamento de aluguéis	7	313.047	654,47	330.468	(8.786,71)
Propriedades para investimento											
Imóveis	6	388.672	812,58	-	-	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	14	47.832	100,00	(3.761)	100,00
Outros direitos reais						Capital social		61.010	127,55	10	(0,27)
Benfeitorias em imóveis de terceiros		-	-	287.778	(7.651,64)	Prejuízos acumulados		(13.178)	(27,55)	(3.771)	100,27
Direito de uso de superfície		-	-	67.062	(1.783,09)						
Total do ativo		390.235	815,85	355.945	(9.464,11)	Total do passivo e patrimônio líquido		390.235	815,85	355.945	(9.464,11)

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 2018 e 2017 (Em Milhares de Reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		27.342	44.345
Depreciação/amortização	6.a	(25.081)	(21.024)
Resultado líquido de propriedades para investimento		2.261	23.321
Rendas com aplicações financeiras		4	8
Outras receitas/despesas		-	507
Despesas administrativas	18	(11.879)	(764)
Despesa de taxa de administração	17	(64)	(78)
Despesa de taxa de gestão	17	(24)	(34)
Despesa com taxa de custódia		(25)	(27)
Despesas financeiras	19	(79)	(21.203)
Impostos e taxas		(57)	(495)
Resultado líquido do exercício		<u>(9.863)</u>	<u>1.235</u>
Lucro/prejuízo do exercício		<u>(9.863)</u>	<u>1.235</u>
Quantidade de quotas em circulação		610.100	100
Lucro/prejuízo líquido por quota - em Reais		<u>(16,17)</u>	<u>12.350,00</u>

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 2018 e 2017 (Em Milhares de Reais - R\$)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>10</u>	<u>(5.006)</u>	<u>(4.996)</u>
Lucro do exercício	-	1.235	1.235
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>10</u>	<u>(3.771)</u>	<u>(3.761)</u>
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	<u>61.010</u>	<u>(13.178)</u>	<u>47.832</u>

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 2018 e 2017
(Em Milhares de Reais - R\$)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(9.863)	1.235
Depreciação/amortização	7	25.081	21.024
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado		(27.263)	(23.142)
Diminuição/aumento de imóveis destinados à renda			
Adiantamento a fornecedores	5	-	45
Fornecedores		(4)	(1.691)
Contas a pagar		-	24
Impostos a recolher		(2)	(202)
Retenções contratuais	10	2	(3.105)
Caixa líquido das atividades operacionais		(12.049)	(5.812)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de benfeitorias em imóveis de terceiros	7	(58.913)	(17.596)
Caixa líquido das atividades de investimento		(58.913)	(17.596)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento com terceiros			
Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão de créditos	9	9.842	20.266
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos com terceiros		9.842	20.266
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	13.a)	61.000	-
Custos ativados de exercícios anteriores		578	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		61.578	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		71.420	20.266
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		458	(3.142)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		143	3.285
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		601	143
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		458	(3.142)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

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.

Em 31 de dezembro de 2018, devido a integralização de capital no montante de R\$ 61.000, o passivo a descoberto foi integralmente coberto resultando em um Patrimônio Líquido positivo de R\$ 47.832. (Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía passivo a descoberto de R\$ (3.761), em função do descasamento entre a despesa de construção do CD e a respectiva receita de locação). Na mesma data, o capital circulante líquido era negativo em aproximadamente R\$ (28.592) (R\$ (28.932) em 2017), em função basicamente do reconhecimento de passivo financeiro no valor de R\$ 27.438 (R\$ 27.438 em 2017), representado pelo adiantamento de aluguéis securitizados (vide Nota Explicativa nº 09).

Tal passivo financeiro é temporal e não implica desembolso de caixa tendo em vista que será compensado de acordo com o reconhecimento da receita de locação. Dessa forma, a Administração entende que não haverá dificuldade em manter a atividade operacional do Fundo.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

2. Elaboração e 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.

3. Práticas contábeis

3.1. 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.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. 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”.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

3.4. 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.

3.5. Investimento – Imóveis acabados

Os imóveis acabados são compostos pelo terreno e benfeitorias realizadas em imóveis anteriormente de terceiros e estão registrados pelo custo de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear compatível com a vida útil remanescente do bem.

3.6. 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.

3.7. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

3.8. 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.

3.9. Direito de uso de superfície (CDUS)

Era originado pela cessão de direito de uso de superfície para a finalidade de desenvolvimento, implementação e construção do edifício. Era amortizado de forma linear, com base no prazo de locação do imóvel, a partir do momento da liberação do imóvel ao locatário.

3.10. Imobilizado em andamento

O imobilizado em andamento refere-se aos custos de formação do ativo durante sua fase de construção. Após a sua conclusão o saldo é transferido para rubrica de Benfeitorias em imóveis de terceiros.

3.11. Apuração do resultado

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

3.12. Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalente de caixa

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

	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e equivalentes de caixa	356	128
Aplicação financeira	245	15
Total caixa e equivalentes de caixa	601	143

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

5. Adiantamento a fornecedor

Os saldos de adiantamentos a fornecedores estão assim dispostos:

	31/12/2018	31/12/2017
Bermad Brasil Indústria de Válvulas Ltda.	3	3
Daikin Mcquay Ar Condicionado Brasil Ltda.	13	13
Guilhem Móveis e Decorações Ltda.	20	20
Objetivo Construção	61	61
Philips Lighting Iluminação Ltda.	50	50
Total	147	147

6. 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.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de R\$ 388.672, registrado como Imóveis no Fundo é composto pelo terreno integralizado em 28 de dezembro de 2018, o valor anteriormente considerado como direito de uso da superfície e as respectivas benfeitorias realizadas no imóvel que anteriormente era de propriedade de terceiros. A partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o imóvel passou a ser avaliado pelo valor justo, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 26.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

a) Benfeitorias em imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os investimentos em benfeitorias em imóveis do Fundo estavam representados da seguinte forma:

	Taxa		31/12/2018	31/12/2017
Projeto Natura - CD			84.567	84.567
Projeto Natura - Sede			238.635	238.633
Depreciação - CD	5,28%	(i)	(27.189)	(22.438)
Depreciação - Sede			(30.275)	(12.984)
Total			265.738	287.778

(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%;

i) 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.

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

ii) Projeto Natura – Sede administrativa

Locatário	Natura Cosméticos S.A.
Empreendimento	Projeto Built-to-Suit - 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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, os saldos estavam apresentados conforme abaixo:

	31/12/17
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	(7.736)
Total	67.062

c) 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 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, conforme Nota Explicativa nº 26.1.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

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 João Paulo Ferreira Fantinatti, para data base de 31 de dezembro de 2018, tendo como metodologia de cálculo o “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.

7. Adiantamento de aluguéis

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.

Com base nesse contrato de aluguel, o Fundo lavrou Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças junto à RB Capital Securitizadora S.A. em 03 de fevereiro de 2011.

Em 12 de junho de 2015, houve o primeiro aditamento de cessão de créditos referente ao segundo aditivo do contrato de locação.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

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.

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 CRI's; 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Projeto Natura – Sede	272.689	298.153
Projeto Natura – CD	88.316	91.049
Contas a receber cessão de crédito	(20.520)	(31.296)
Cessão de crédito (contrato de locação)	340.485	357.906
Circulante	27.438	27.438
Não circulante	313.047	330.468

7.1. Movimentação do saldo de contas a receber

	Saldo em 31/12/2017	Atualização	Recebimentos	Saldo em 31/12/2018
Projeto Natura	31.296	1.423	(12.199)	20.520

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

8. Retenção contratual

	31/12/2018	31/12/2017
Star Center Soluções em Climatização Ltda.	348	348
Mitra Indústria de Esquadrias Ltda.	102	102
Etoile Desenvolvimento Imobiliário	783	780
Outros	251	252
Total	1.484	1.482

9. 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, fração de imóveis ou direitos relacionados a imóveis, representados pelos Empreendimentos, 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.

9.1. 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.

9.2. 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. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

9.3. Riscos relativos à inadimplência

Os investimentos administrados pelo Fundo estão sujeitos ao risco de inadimplência por parte dos locatários dos imóveis dos projetos desenvolvidos e por parte dos emissores de aplicações financeiras.

Existe ainda o risco de não haver a prestação de um serviço em contrapartida a um pagamento adiantado.

O Fundo procura sempre atrelar garantias às operações e procura diversificar suas aplicações financeiras em diferentes emissores e de alta qualidade creditícia. Além disso, o Fundo procura relacionar-se com prestadores de serviço de comprovada qualidade.

9.4. 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.

9.5. Riscos relativos à construção

Em dezembro de 2010, a Natura assinou com o Fundo contrato de locação atípico "*Built-to-Suit*" ("*BTS Natura*"), pelo qual este deve construir um centro de distribuição e um prédio administrativo sob medida de acordo com as especificações da locatária. O centro de distribuição foi entregue em fevereiro de 2013 e o prédio administrativo (sede) está atualmente em construção e, por isso, existem riscos inerentes à obra.

Os principais riscos relativos à construção são o atendimento ao prazo previsto para entrega dos imóveis e variações de custos. No primeiro caso, foram contratados consultores especializados para otimizar a obtenção das aprovações para inícios das obras e foram acordadas multas com as construtoras para mitigar prejuízos, no caso de eventuais atrasos durante o período de construção. Quanto às variações de custos, o controle de construção foi firmado por preço máximo garantido, além de serem exigidos contratação de seguros por parte das construtoras, como por exemplo seguro de responsabilidade civil, seguro de riscos de engenharia e "*performance bond*".

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

10. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no exercício.

11. Emissão e resgate de cotas

(a) Emissões

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;
- 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 2018, houve a emissão de 610.000 cotas no valor total de R\$ 61.000.

(b) Resgate e amortização

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: 12.978.943/0001-72

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

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

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.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, houve provisão da distribuição de resultados no valor de R\$ 122. (Não houve distribuição de rendimentos aos cotistas para o exercício findo em 2017 devido ao montante ter sido reinvestido nas operações do Fundo).

Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	2018
Base de Cálculo – Resultado financeiro líquido	128
Resultado mínimo a distribuir – 95%	122
	2018
Saldo a distribuir do exercício anterior	-
Rendimentos pagos no exercício	-
Rendimentos a pagar	(122)

13. Negociação das cotas

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

14. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está representado por 610.100 cotas subordinadas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 47.832 (R\$ (3.761) em 2017). O valor unitário das cotas é de 78,40.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

15. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota foi a seguinte:

Período/exercício	Valor da cota (R\$ mil)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
01/01/2018 a 31/12/2018	78,40	103,45	(4.066)
01/01/2017 a 31/12/2017	(37,6)	24,71	(4.514)

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:

Data	Valor da cota R\$	Rentabilidade em %		Patrimônio líquido médio mensal
		Mensal	Acumulada	
31/01/2018	(37.919,76)	(0,83)	(0,83)	(3.795)
28/02/2018	(38.617,94)	(1,84)	(2,68)	(3.833)
31/03/2018	(99.908,97)	(158,71)	(165,65)	(6.775)
30/04/2018	(99.945,74)	(0,04)	(165,75)	(9.993)
31/05/2018	(100.108,62)	(0,16)	(166,18)	(10.003)
30/06/2018	(34.449,90)	65,59	8,40	(6.545)
31/07/2018	(34.586,91)	(0,40)	8,04	(3.454)
31/08/2018	(10.214,71)	70,47	72,84	(2.819)
30/09/2019	(18.551,31)	(81,61)	50,67	(1.086)
31/10/2018	(17.828,68)	3,90	52,59	(1.863)
30/11/2018	(16.077,25)	9,82	57,25	(1.768)
31/12/2018	78,40	108,06	103,45	3.664

Conforme Nota Explicativa nº 13.a, houve a integralização de cotas no exercício gerando a variação positiva do valor da cota.

16. 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

17. 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 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.

Exercícios	Taxa de administração	%PL Médio	Taxa de gestão	%PL Médio
01/01/2018 a 31/12/2018	(64)	1,58%	(24)	1,73%
01/01/2017 a 31/12/2017	(78)	2,08%	(34)	0,75%

18. Despesas administrativas

Composição dos saldos:

	31/12/2018	%PL Médio	31/12/2017	%PL Médio
Despesas gerais e administrativas (*)	(11.799)	290,18%	(514)	11,39%
Prestadores de serviços – PJ	(73)	1,79%	(246)	5,46%
Taxa de custódia	(25)	0,62%	(27)	0,60%
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,17%	(4)	0,08%
Total	(11.904)		(791)	

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

Despesas	Valor R\$
Despesa com manutenção de bens	11.342
Despesa com cartório	457
Total	11.799

19. Despesas financeiras

	31/12/2018	%PL Médio	31/12/2017	%PL Médio
Despesas bancárias	(79)	1,95%	(26)	0,59%
Encargos c/cessão de crédito	-	-	(21.177)	469,14%
Total	(79)		(21.203)	

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

20. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor está isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, sujeitos a incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliário, cujas cotas são admitidas a negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual de pessoas físicas, limitadas pelo dispositivo da legislação em vigor.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

21. 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o envio de extrato mensal a cotistas por correio e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

22. Transações com partes relacionadas

Além dos pagamentos de despesas descritas na Nota Explicativa nº 19 o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

22.1. Depósitos bancários

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

22.2. Despesa com gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor foi de R\$ 24 (R\$ 34 em 2017).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

22.3. Despesa com custódia

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do custodiante foi de R\$ 25 (R\$ 27 em 2017).

22.4. 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 8 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.

23. 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.

24. Demandas judiciais

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

25. Alterações Estatutárias

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;

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

- 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.

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas de 31 de março de 2017 aprovou o pagamento, pelo Fundo, referente a impostos sobre serviço (ISS) e respectivos encargos e multas, decorrentes de obras de demolição em determinado prédio locado pelo Fundo.

26. Eventos subsequentes

26.1. Ajuste a valor Justo

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, a partir da integralização ocorrida em 28 de dezembro de 2018 o Fundo passou a ter o direitos expectativos de nua propriedade do imóvel, o qual passou a ser de propriedade do Fundo, de forma que deveria ter sido registrada a atualização a valor justo do ativo no valor econômico de R\$ 402.229, resultante do efeito líquido dos direitos e obrigações atrelados aos investimentos de R\$ 41.224, no entanto o registro ocorreu apenas no exercício de 2019.

26.2. Alterações Estatutárias

A ata de assembleia Geral de Cotistas de 27 de maio de 2019 aprovou o Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão, o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária e o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial.

A ata Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 07 de outubro de 2019 aprovou o exame e aprovação das contas prestadas pela Administradora e das Demonstrações Contábeis do Fundo relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais – R\$, exceto quando expressamente mencionado)

26.3. Eventos subsequentes

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.

27. 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 2017 e 2016, 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 contador

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis:

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

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