

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

**Relatório dos Auditores Independentes às
demonstrações contábeis - 31 de dezembro de
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

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	03
Balanço patrimonial.....	07
Demonstração dos resultados dos exercícios.....	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

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
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício encerrado nessa data, 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 Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício encerrado nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

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 (CFC) 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.

Ênfase

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. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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 contábil como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábil e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos:

Risco de inadimplência no fluxo de aluguel

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 01 e 08 o Fundo se caracteriza por um veículo com o propósito de realizar o desenvolvimento e a construção de imóveis sob medida, denominado operação de *“Build-to-Suit”*. Para o custeio desses imóveis, o Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma Securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis e entrega os recursos financeiros ao Fundo. Os recebíveis são liquidados pelo locatário do imóvel no prazo estipulado no contrato de locação. O Fundo monitora por meio dos controles da Securitizadora os recebimentos e o histórico da carteira. 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 alugueis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a construção/ativo registrado no Fundo.

Nossos procedimentos incluíram entre outros avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de alugueis ou execução de garantias. Avaliamos se há perdas a serem consideradas nos fluxos de recebíveis ou processo de execução de garantias. Adicionalmente avaliamos se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores envolvidos.

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 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.

São Paulo, 14 de junho de 2018.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

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

Balanços patrimoniais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO

	Notas	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Circulante		306	0%	3.493	1%
Caixa e equivalentes de caixa	4	128	0%	2.885	1%
Títulos e valores mobiliários	4	15	0%	400	
Adiantamento a fornecedor	5	147	0%	192	0%
Impostos a compensar		16	0%	16	0%
Não circulante		355.639	95%	359.067	72%
Partes relacionadas	23	799	0%	799	0%
Propriedades para investimento					
Imóveis em andamento		-	0%	221.037	44%
Outros direitos reais					
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6	287.778	77%	66.149	13%
Direito de uso de superfície	7	67.062	18%	71.082	14%
Total do ativo		355.945	95%	362.560	73%

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Circulante		29.238	8%	10.611	2%
Fornecedores		51	0%	1.742	0%
Impostos a recolher		53	0%	255	0%
Partes Relacionadas	23	214	0%	190	0%
Adiantamento de aluguéis	8	27.438	7%	3.837	1%
Retenções contratuais	9	1.482	0%	4.587	1%
Não circulante		330.468	88%	356.945	71%
Adiantamento de aluguéis	8	330.468	88%	356.945	71%
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	15	(3.761)	-1%	(4.996)	-1%
Capital social		10	0%	10	0%
Prejuízos acumulados		(3.771)	-1%	(5.006)	-1%
Total do passivo e patrimônio líquido		355.945	95%	362.560	73%

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 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$)

	Notas	31/12/2017	01/09/2016 a 31/12/2016	01/01/2016 a 31/08/2016
Propriedades para investimento				
Receitas de aluguéis		44.345	4.665	8.771
Depreciação/amortização	6	(21.024)	(1.761)	(3.550)
Resultado líquido de propriedades para investimento		23.321	2.904	5.221
Rendas com aplicações financeiras		8	-	-
Outras receitas/despesas		507	-	-
Despesas administrativas	19	(856)	(183)	(447)
Despesa de taxa de administração	18	(54)	(12)	(80)
Despesas financeiras	20	(21.203)	(3.414)	(6.216)
Impostos e taxas		(488)	-	-
Resultado líquido do período/exercício		1.235	(705)	(1.522)
Lucro/prejuízo do período/exercício		1.235	(705)	(1.522)
Quantidade de quotas em circulação		100	100	100
Lucro/prejuízo líquido por quota - em Reais		12.350	(7.050)	(15.220)

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 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$)

	QUOTA INTEGRALIZADA	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	10	(2.779)	(2.769)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	-	(1.522)	(1.522)
SALDO EM 31 DE AGOSTO DE 2016	10	(4.301)	(4.291)
PREJUÍZO DO PERÍODO	-	(705)	(705)
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	10	(5.006)	(4.996)
LUCRO DO EXERCÍCIO	-	1.235	1.235
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	10	(3.771)	(3.761)

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$)

	Notas	31/12/2017	01/09/2016 a 31/12/2016	01/01/2016 a 31/08/2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Resultado líquido do período/exercício		1.235	(705)	(1.522)
Depreciação/amortização	6	21.024	1.761	3.550
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado		(23.142)	(1.251)	(2.555)
DIMINUIÇÃO/AUMENTO DE IMÓVEIS DESTINADOS À RENDA				
Adiantamento a fornecedores	5	45	247	969
Fornecedores		(1.691)	(3.527)	3.812
Contas a pagar		24	-	190
Impostos a recolher		(202)	(24)	(92)
Retenções contratuais	9	(3.105)	844	1.232
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		(5.812)	(2.655)	5.584
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de benfeitorias em imóveis de terceiros	6	(17.596)	(33.546)	(79.566)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		(17.596)	(33.546)	(79.566)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO COM TERCEIROS				
Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão de créditos	8	20.266	34.644	77.228
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS COM TERCEIROS		20.266	34.644	77.228
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		20.266	34.644	77.228
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(3.142)	(1.557)	3.246
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		3.285	4.841	1.595
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO/PERÍODO		143	3.285	4.841
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(3.142)	(1.556)	3.246

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 2017 e 2016

(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, 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 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 2017, o Fundo possuía passivo a descoberto de R\$ (3.761) (R\$ (4.996) em 2016), em função do descasamento entre a despesa de construção do CD e a respectiva receita de locação, o qual deverão ser compensados com a receita de locação da Sede. Na mesma data, o capital circulante líquido era negativo em aproximadamente R\$ (28.932) (R\$ (7.118) em 2016), em função basicamente do reconhecimento de passivo financeiro no valor de R\$ 27.438 (R\$ 3.837 em 2016), representado pelo adiantamento de alugueis 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 2017 e 2016

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

1.1. Mudança do Administrador

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de quotistas realizada em 16 de agosto de 2016, o Fundo deliberou a troca do administrador da Intrader DTVM Ltda. pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., com efetivação a partir de 01 de setembro de 2016.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Ata de Reunião de Diretoria e sua emissão foi autorizada em 14 de junho de 2018.

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.

Devido ao evento de transferência de administração em 31 de agosto de 2016 a demonstração do resultado, das evoluções do patrimônio líquido e do fluxo de caixa do exercício de 2016 encontram-se apresentadas nos períodos de 01 de janeiro a 31 de agosto de 2016 e de 01 de setembro de 2016 a 30 de dezembro de 2016.

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.

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 2017 e 2016

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

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 “reconhecimento de ganhos/perdas”.

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 benfeitorias realizadas em imóveis 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.

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 2017 e 2016

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

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

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com 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.

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)

É originado pela cessão de direito de uso de superfície para a finalidade de desenvolvimento, implementação e construção do edifício. É 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.

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 2017 e 2016

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

4. Caixa e equivalente de caixa

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

	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e equivalentes de caixa	128	2.885
Aplicação financeira	15	400
Total caixa e equivalentes de caixa	143	3.285

5. Adiantamento a fornecedor

Os saldos de adiantamentos a fornecedores estão assim dispostos:

	31/12/2017	31/12/2016
Bermad Brasil Indústria de Válvulas Ltda.	3	24
CHS Projetos e Construções Ltda.	-	67
Daikin Mcquay Ar Condicionado Brasil Ltda.	13	-
Eng Mont Construtora Ltda.	-	20
Guilhem Móveis e Decorações Ltda.	20	20
Objetivo Construção (a)	61	61
Philips Lighting Iluminação Ltda.	50	-
Total	147	192

(a) Em 10 de agosto de 2015, o Fundo adiantou para o fornecedor Objetivo Construção o valor de R\$ 865, sendo desse saldo já abatido o valor acumulado de R\$ 804.

6. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

	Taxa		31/12/2017	31/12/2016	
Projeto Natura - CD			84.567	84.567	
Projeto Natura - Sede			238.633	221.037	(ii)
Depreciação - CD			(22.438)	(18.418)	
Depreciação - Sede	5,28%	(i)	(12.984)	-	
Total			287.778	287.186	

(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%;

(ii) O saldo do projeto em 2016 refere-se a imobilizado em andamento.

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 2017 e 2016

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

6.1. 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

6.2. 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

O valor de mercado dos investimentos é de R\$ 483.987 e foi calculado com base no método de capitalização da renda que consiste em (i) estimar as receitas e despesas provenientes, respectivamente, da exploração e manutenção do imóvel, (ii) projetar o fluxo de caixa com base na previsão das receitas e despesas, (iii) estabelecer a taxa mínima de atratividade, e (iv) calcular o valor do imóvel equivalente ao valor presente do Fluxo de Caixa Descontado (DCD) pela taxa mínima de atratividade.

O cálculo foi elaborado por Leandro Cardoso Marretto com data base de 31 de dezembro de 2017, tendo como metodologia de cálculo o “Método da Capitalização da Renda”, que consiste em estimar as receitas e despesas provenientes, respectivamente, da exploração e manutenção do imóvel, projetar o fluxo de caixa com base na previsão das receitas e despesas, estabelecer a taxa mínima de atratividade e calcular o valor do imóvel equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

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 2017 e 2016

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

No entanto, esse saldo não foi registrado no fundo como valor justo dos ativos, considerando que o terreno onde está localizado o imóvel não é de propriedade do fundo, sendo que o mesmo possui apenas o direito de uso da superfície, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 07.

7. 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.

	31/12/17	31/12/16
Direito real de superfície do imóvel - sede	57.558	57.558
Direito real de superfície do imóvel - CD	17.240	17.240
Amortização da cessão de direito real de superfície	(7.736)	(3.716)
Total	67.062	71.082

7.1. Movimentação do período

	Saldo em 31/12/2016	Amortização	Saldo em 31/12/2017
Projeto Natura	71.082	(4.020)	67.062

8. 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.

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 2017 e 2016

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

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

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

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

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, consequentemente o não cumprimento da obrigação de alteração do contrato social da Marcacel.

Os saldos de adiantamento de aluguéis estão apresentados a seguir:

	31/12/2017	31/12/2016
Projeto Natura – Sede	298.153	352.212
Projeto Natura – CD	91.049	57.878
Contas a receber cessão de crédito	(31.296)	(49.308)
Cessão de crédito (contrato de locação)	357.906	360.782
Circulante	27.438	3.837
Não circulante	330.468	356.945

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 2017 e 2016

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

8.1. Movimentação do saldo de contas a receber

	Saldo em 31/12/2016	Atualização	Recebimentos	Saldo em 31/12/2017
Projeto Natura	49.308	2.280	(20.292)	31.296

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.

9. Retenção contratual

	31/12/2017	31/12/2016
Star Center Soluções em Climatização Ltda.	348	-
Mitra Indústria de Esquadrias Ltda.	102	
Etoile Desenvolvimento Imobiliário	780	720
Outros	252	-
Hotchief do Brasil (faturamento indireto)	-	3.867
Total	1.482	4.587

10. 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.

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 2017 e 2016

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

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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, consequentemente a rentabilidade dos fundos.

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 2017 e 2016

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

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.

10.5. 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*”.

11. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no exercício.

12. Emissão e resgate de cotas

(a) Emissões

Por proposta do administrador, 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;

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 2017 e 2016

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

- II. Ao(s) cotista(s) 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 possuírem, 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, o(s) cotista(s) 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.

Não houve emissões de cotas no exercício.

(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.

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.

13. 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, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Não houve distribuição de rendimentos aos cotistas para os exercícios findos em 2017 e 2016 devido ao montante ter sido reinvestido nas operações do Fundo, conforme definido em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de janeiro de 2016.

14. Negociação das cotas

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

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 2017 e 2016

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

15. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 100 cotas subordinadas, totalmente subscritas e integralizados, totalizando R\$ (3.761) (R\$ (4.996) em 2016). O valor unitário das cotas é de (R\$ 37,6).

16. Rentabilidade

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

Período/exercício	Valor da cota (R\$ mil)	Rentabilidade (%)
01/01/2017 a 31/12/2017	(37,6)	24,71
01/09/2016 a 31/12/2016	(49,9)	16,43
01/01/2016 a 31/08/2016	(42,9)	54,96

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

17. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de custódia, controladoria 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.

18. 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.

Período/exercício	Taxa de administração	% sob PL médio
01/01/2017 a 30/12/2016	(54)	1,20
01/09/2016 a 30/12/2016	(12)	0,33
01/01/2016 a 31/08/2016	(80)	2,16

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 2017 e 2016

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

19. Despesas administrativas

Segue a composição dos saldos:

	31/12/2017	%PL	01/09/2016 a 31/12/2016	%PL	01/01/2016 a 31/08/2016	%PL
Despesas gerais e administrativas	(606)	16,11%	(91)	1,82%	(146)	3,40%
Prestadores de serviços – PJ	(208)	5,53%	(54)	1,08%	(101)	2,35%
Taxa de custódia e escrituração	(31)	0,82%	(7)	0,14%	(7)	0,16%
Taxa de fiscalização CVM	(4)	0,11%	(1)	0,02%	(3)	0,07%
Despesa emissão carta fiança (a)	-	-	(30)	0,60%	(190)	4,43%
Total	(856)		(183)		(447)	

(a) A carta fiança foi emitida pelo Itaú Unibanco S.A. e contratada pela Realty S.A., Etoile Desenvolvimento Imobiliário S.A. e PNH Participações Ltda. (Nota Explicativa nº 23) para garantir obrigação pecuniária do afiançado (Fundo) referente à eventual necessidade de devolução integral dos valores recebidos a título de antecipação do aluguel referente à Sede. Os valores desses aluguéis foram securitizados.

20. Despesas financeiras

	31/12/2017	%PL	01/09/2016 a 31/12/2016	%PL	01/01/2016 a 31/08/2016	%PL
Juros, multas e mora	-	-	-	-	(1)	0,02%
Despesas bancárias	(26)	0,69%	-	-	(2)	0,05%
Encargos c/cessão de crédito	(21.177)	563,07	(3.385)	67,71	(6.213)	144,8
Total	(21.203)		(3.385)		(6.216)	

21. 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.

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 2017 e 2016

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

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

22. 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.

23. Transações com partes relacionadas

Além dos pagamentos de despesas descritas na Nota Explicativa nº 18 o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

23.1. Depósitos bancários

O Fundo efetuou movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., parte relacionada da administradora do Fundo. O saldo em conta corrente no exercício findo de 2016 era de R\$ 21.

23.2. Despesa com gestão

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do gestor foi de R\$ 24.

23.3. Despesa com custódia

O valor pago pelo Fundo a título de remuneração do custodiante foi de R\$ 31.

23.4. 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.

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 2017 e 2016

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

A Shizen Capital Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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.

24. 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.

25. Demandas judiciais

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

26. 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 Pemom Auditores Independentes S/S 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