



Rio Bravo Credito Imobiliário II
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 15.769.670/0001-44
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora
de Ativos financeiros imobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros, 2.233 - 8º andar
90110-150 - Porto Alegre, RS - Brasil
Caixa Postal 199
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

Central Tel 55 (51) 3303-6000
Fax 55 (51) 3303-6001
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 a 31 de dezembro de 2012, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 e 517/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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



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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 a 31 de dezembro de 2012, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase sobre a não apresentação dos valores correspondentes do exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade, por se tratar do primeiro período de adoção da referida Instrução. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Porto Alegre, 24 de abril de 2013

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Contador CRC RS-042460/O-3

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2012	% PL	Passivo	Nota	2012	% PL
Circulante		<u>11.369</u>	<u>23%</u>	Circulante		<u>107</u>	<u>0,2%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.369	23%	Distribuição de rendimentos a pagar	7	95	0,2%
				Taxa de administração	9	8	
Não Circulante		<u>39.191</u>	<u>78%</u>	Demais valores a pagar		4	
Ativos financeiros imobiliários	5	39.191	78%	Total passivo		<u>107</u>	<u>0,2%</u>
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		34.058	68%	Patrimônio líquido	6	<u>50.453</u>	<u>100%</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		5.133	10%				
				Cotas integralizadas		51.607	102%
				Gastos com colocação de cotas		(1.154)	-2%
Total ativo		<u>50.560</u>	<u>100%</u>	Total passivo e patrimônio líquido		<u>50.560</u>	<u>100%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

Período de 18 a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Nota	2012
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5	20
Rendimentos de letras de crédito imobiliário	5	58
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>78</u>
Outros ativos financeiros		
Receita com operações compromissadas		28
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	9	(8)
Custódia		(3)
Lucro líquido do período		<u>95</u>
Quantidade de cotas em circulação	6	516.066
Lucro por cota - R\$		<u><u>0,18</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 18 a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com Colocação de Cotas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 18 de dezembro de 2012	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no exercício	51.607	-	-	51.607
Gastos com colocação de quotas		(1.154)		
Lucro líquido do exercício	-	-	95	95
Destinações				
Distribuição de resultado no período (nota 7)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(95)</u>	<u>(95)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>51.607</u>	<u>(1.154)</u>	<u>-</u>	<u>50.453</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Período de 18 a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Nota	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros		28
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>28</u>
Fluxo de caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(5.112)
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		(34.000)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(39.112)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização de cotas		51.607
Pagamento de despesas com colocação de cotas		(1.154)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>50.453</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>11.369</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4	<u><u>11.369</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 20 de junho de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 12 (doze) anos e iniciou suas operações em 18 de dezembro de 2012. Destinado a investidores não qualificados, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 15.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Conforme Art. 30 § 1º da Instrução CVM 516/11 é vedada a apresentação de período comparativo no primeiro exercício de adoção da mesma.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em de 17 de abril de 2013, a Administradora do fundo autorizou a conclusão das demonstrações contábeis referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2012.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros imobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação**

Incluem os ativos financeiros não imobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e /ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

- **Títulos mantidos até o vencimento**

Incluem os ativos financeiros imobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

c. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

i. Títulos de renda fixa - LCI

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor.

ii. Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. 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 incorridas.

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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

g. Lucro por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2012
Depósitos bancários á vista (a)	3
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>11.366</u>
Total	<u><u>11.369</u></u>

(a) O montante de R\$ 3 em 31 de dezembro de 2012 está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	Título	Taxa de juros	Vencimento	2012
NTN-B (i)	1641192	7,23%	15/05/2013	<u>11.366</u>
Total				<u><u>11.366</u></u>

(i) Notas do Tesouro Nacional – NTN-B Over são operações compromissadas de duração de 1 dia, que possuem rendimento em média de 7,23% ao ano. São lastros de título do Tesouro Nacional, neste caso trata-se de um título pós-fixado que está vinculado ao IPCA.

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Letras de crédito imobiliário – LCI

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	Indexador	Vencimento	2012
Letras de crédito imobiliário (i)	CDI	17/12/2014	<u>34.058</u>
Total			<u><u>34.058</u></u>

(i) Letras de crédito imobiliário, aplicação em títulos de crédito do Banco BTG Pactual, lastreados por crédito imobiliário, remunerado por 92,75% CDI, prazo de dois anos e liquidez em 60 dias.

No período findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita com as letras de crédito imobiliário (LCI) o montante de R\$ 58.

b. Certificado de recebíveis imobiliários

Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2012
Gaia Securitizadora S.A. Brasil Plural	12E0035545	15/05/2012	15/10/2022	IPCA	6,30%	6	2.083
Securitizadora	12K0035326	15/11/2012	15/09/2028	IPCA	6,50%	10	<u>3.050</u>
							<u>5.133</u>

Na data de 31/12/2012 o fundo tinha em carteira dois CRIs:

CRI Gaia Securitizadora: CRI lastreado em dois contratos atípicos de locação de dois imóveis comerciais localizados em São Carlos – SP. Os locadores são a Mapre Seguradora e a Seguros Aliança do Brasil. A operação conta com regime fiduciário e patrimônio separado, alienação fiduciária dos imóveis, coobrigação do empreendedor por todo o prazo da operação e fundo de reserva em valor equivalente a três pagamentos mensais dos CRI.

CRI Brasil Plural Securitizadora: CRI lastreado em contrato atípico de locação de centro de distribuição localizado em Uberlândia – MG, cujo locatário é a Lojas Americanas. A operação conta com regime fiduciário e patrimônio separado, alienação fiduciária do imóvel, coobrigação do empreendedor por todo o prazo da operação e subordinação de 11%.

No período findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita com os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) o montante de R\$ 20.

6 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2012 está representado por 516.066 cotas escriturais, com valor nominal de R\$ 97,762, totalmente subscritas e integralizadas.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	<u>516.066</u>	97,762	<u>50.453</u>
	<u>516.066</u>		<u>50.453</u>

7 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

a. Base de cálculo

No período findo em 31 de dezembro de 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	28
Resultado mínimo a distribuir (95%)	27
Rendimento propostos no período	95

Foi proposto o valor de R\$ 95 como distribuição de rendimentos.

8 Emissão, resgate e amortização de Cotas

O patrimônio autorizado no Regulamento do Fundo é de R\$ 1.000.000. Em 31 de dezembro de 2012, as cotas integralizadas são de R\$ 50.453, correspondentes a 516.066 cotas, totalmente integralizadas.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM. Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

9 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração é de 0,75% ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo, representada pelos Ativos Imobiliários, calculada diariamente e paga mensalmente à administradora.

No período, foi apropriada a importância de R\$ 8 a título de taxa de administração.

Adicionalmente a remuneração prevista acima, a Gestora receberá uma taxa de performance calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark*. Em cada Amortização Programada, a Taxa de Performance será calculada e paga à Gestora, caso devida.

No período não houve provisão a título de taxa de performance.

*Benchmark - Rentabilidade esperada equivalente ao capital investido, atualizado pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B, com vencimento em 2020, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 2,00% (dois por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

10 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, qualquer que seja o cotista, observado o disposto no item c abaixo.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

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

O cotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

11 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

12 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,03% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2012.

13 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

- a. A rentabilidade no período foi à seguinte:

Período	Patrimônio líquido médio R\$ mil	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2012	50.453	97,762	(2,24%)

- (a) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do período;

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

14 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação do período encontra-se abaixo:

Data	Preço fechamento cota
28/12/2012	101,35

15 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI e das LCI em que o Fundo venha a investir.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco relativo ao valor dos ativos financeiros imobiliários

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI e LCI, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares, propriedade sobre os CRI e as LCI.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LCI, mas nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova Emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada Emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada Emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

Atualmente pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso o Consultor Imobiliário já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Ainda que o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que o Consultor Imobiliário eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações do Consultor Imobiliário, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total

ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Riscos atrelados aos fundos investidos

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário não responderão pelas eventuais conseqüências.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de conflito de interesses

Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

O Regulamento prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Tendo em vista a exclusividade do Consultor Imobiliário em originar e/ou indicar Ativos Imobiliários para a aquisição pelo Fundo, o Consultor Imobiliário poderá optar pela indicação de Ativos Imobiliários emitidos por si próprio, em detrimento de Ativos Imobiliários emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade possa ser mais vantajosa ao Fundo.

Risco de inexistência de quorum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por um Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Independentemente da possibilidade de o Fundo adquirir diversos direitos creditórios vinculados

a imóveis, inicialmente, o Fundo deterá um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, mesmo que temporária.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

16 Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado nas notas explicativas 4 e 5, as quais estão indexados à variação do IPCA e IGP-M, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

17 Análise de sensibilidade

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

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
 - Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
 - Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.
- a. A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Notas do Tesouro Nacional	11.366	-	11.366
Letras de Créditos Imobiliários – LCIs	-	34.058	34.058
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	-	5.133	5.133
Total do ativo	11.366	39.191	50.557

a) Os instrumentos financeiros do Fundo são representados por aplicações financeiras e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2012 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações estão ligados à variação do IPCA para aplicações financeiras. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual o fundo possuía exposição ativa na data-base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos dois cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela tabela Focus do Banco Central, definiu-se as taxas prováveis para o IPCA, SELIC e CDI acumuladas para os próximos 12 meses de 5,70% a.a., 7,34% a.a. e 7,19% respectivamente.

A partir da variação das taxas prováveis em cenários de deterioração para o IPCA, foram determinadas as variações 25% para mais e 25% para menos, ou seja, recalculou-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o IPCA a 4,56% a.a. e 7,13% a.a., SELIC 5,87% e 9,18% e CDI 5,75% e 8,99%.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2012:

Ativo	Remuneração	Cenário provável	Cenário II	Cenário III
NTN-B	IPCA + 6% a.a.	11,70%	10,56%	13,13%
CRI - 12E0035545	IPCA + 6,3% a.a.	12,20%	11,06%	13,63%
CRI - 12K0035326	IPCA + 6,50% a.a.	12,00%	10,86%	13,43%
LCI	92,75%	6,67%	5,33%	8,34%

18 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com Itaú Unibanco S.A. para os serviços de contabilidade e para os serviços de assessoria jurídica com o escritório PMKA Advogados.

21 Demandas judiciais

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

22 Transações com partes relacionadas

Durante o período, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.