

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2013

Índice

| | Página |
|---|---------------|
| Relatório dos auditores independentes | 2 |
| Demonstrações financeiras | 5 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os períodos findos em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 | 10 |

Relatório dos auditores independentes

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**, (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, 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 pelas instruções CVM nº 516/11 e 517/11, pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras do Fundo, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas 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 do Fundo estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras do Fundo. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente 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 do Fundo tomadas em conjunto.

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

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, 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).

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2012

As demonstrações financeiras do **Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário**, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentado para fins de comparação, foram examinadas outros auditores e datada em 27 de março de 2013, sem modificação e com a Ênfase sobre a não apresentação dos valores correspondentes ao exercício de 2011. De acordo com Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, não foram 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.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2014.



Luiz Cláudio Fontes
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9 "T" PR "S" - SP

RSM Fontes Auditores Independentes - Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7



A Member Firm of RSM International

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

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

Balancos patrimoniais encerradas em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

| | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| Ativo circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 5 | 18.916 | 15.261 |
| Impostos a compensar | - | 3 | 640 |
| Total do ativo circulante | | <u>18.919</u> | <u>15.901</u> |
| Ativo não circulante | | | |
| Depósitos judiciais | | - | 25 |
| Propriedades para investimentos | 5 | 76.400 | 61.521 |
| Total do ativo não circulante | | <u>76.400</u> | <u>61.546</u> |
| Total do ativo | | <u><u>95.319</u></u> | <u><u>77.447</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

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

Balancos patrimoniais encerradas em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| Passivo circulante | | | |
| Fornecedores e contas a pagar | - | 2 | 2 |
| Taxa de administração a pagar | 8 | 16 | 79 |
| Distribuição de resultados e amortização de cotas a pagar | 7.b | 5.488 | 4.657 |
| Total do passivo circulante | | <u>5.506</u> | <u>4.738</u> |
| Passivo não circulante | | | |
| Provisão para contingências | | - | 8 |
| Total do passivo não circulante | | <u>-</u> | <u>8</u> |
| Patrimônio líquido/(passivo a descoberto) | | | |
| Quotas de investimentos integralizadas | 6 | 50.000 | 50.000 |
| Amortização do valor das cotas | | (16.038) | (16.038) |
| Ajustes de avaliação patrimonial | 5.b | 38.429 | 38.429 |
| Lucros acumulados | - | 17.422 | 310 |
| | | <u>89.813</u> | <u>72.701</u> |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | <u><u>95.319</u></u> | <u><u>77.447</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário

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

Demonstração do resultado dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

(Valores expressos em milhares de reais)

| | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------|----------------------|---------------------|
| Receitas com propriedades para investimento | | | |
| Receita de aluguéis | | 3.633 | 3.439 |
| Variação do valor justo para as propriedades para investimentos | 5.b | <u>17.368</u> | <u>-</u> |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | 21.001 | 3.439 |
| Receitas com vendas de unidades imobiliárias de propriedades para investimentos | | | |
| Receita de Venda de imóveis | | 4.134 | 1.967 |
| Custo de imóveis vendidos | | <u>(2.488)</u> | <u>(819)</u> |
| Resultado líquido de imóveis de propriedades para investimentos | | 1.646 | 1.148 |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | <u>22.647</u> | <u>4.587</u> |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| Resultado financeiro | | | |
| Receitas financeiras | | 1.220 | 1.097 |
| Despesas financeiras | | <u>(3)</u> | <u>-</u> |
| | | 1.217 | 1.097 |
| (Despesas)/ receitas operacionais | | | |
| Taxa de administração | 8 | (228) | (189) |
| Despesas de auditoria | | (30) | (8) |
| Serviços de terceiros | 9 | (112) | (84) |
| Despesas tributárias e custos judiciais | 10 | (797) | (292) |
| Despesas de condomínio | | (26) | (59) |
| Outras receitas/despesas | - | <u>(2)</u> | <u>(32)</u> |
| Total das (despesas)/ receitas operacionais, exceto do resultado financeiro | | (1.195) | (664) |
| Resultado líquido do exercício | | <u>22.669</u> | <u>5.020</u> |
| Quantidade de quotas em circulação | 6.b | 500.000 | 500.000 |
| Lucro líquido do exercício | | <u>45,34</u> | <u>10,04</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário
CNPJ 01.601.918/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012
(Em milhares de reais)

| | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Amortização de cotas</u> | <u>Ajuste de avaliação patrimonial (valor Justo)</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2011 | 50.000 | (16.038) | - | - | 33.962 |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos | | | 38.429 | | 38.429 |
| Distribuição de resultado no exercício | | | | (4.710) | (4.710) |
| Lucro líquido do exercício | | | | 5.020 | 5.020 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2012 | <u>50.000</u> | <u>(16.038)</u> | <u>38.429</u> | <u>310</u> | <u>72.701</u> |
| Distribuição de resultado no exercício | | | | (5.557) | (5.557) |
| Lucro líquido do exercício | | | | 22.669 | 22.669 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013 | <u>50.000</u> | <u>(16.038)</u> | <u>38.429</u> | <u>17.422</u> | <u>89.813</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário
CNPJ 01.601.918/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Método direto

(Em milhares de reais)

| | <u>Nota</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | |
| Recebimento de alugueis | | 3.633 | 4.587 |
| Recebimento de venda de propriedades para investimento | | 1.646 | - |
| Recebimento de receitas financeiras | | 1.857 | 986 |
| Pagamento de condomínio de imóveis locados | | (11) | (59) |
| Pagamento da taxa de administração | | (292) | (111) |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços | | (141) | (90) |
| Pagamento de outras despesas | | (800) | (324) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 7.a | <u>5.892</u> | <u>4.989</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | |
| Recebimento por venda de propriedades para investimento | | 2.488 | 819 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | <u>2.488</u> | <u>819</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | |
| Pagamento de distribuição de rendimentos | | (4.725) | (1.274) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Caixa líquido das atividades financiamentos | | <u>(4.725)</u> | <u>(1.274)</u> |
| Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa | | <u>3.655</u> | <u>4.534</u> |
| Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício | | <u>15.261</u> | <u>10.727</u> |
| Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício | | <u><u>18.916</u></u> | <u><u>15.261</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário foi constituído em 22 de novembro de 1996, sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas operações em 26 de dezembro de 1996, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

O objetivo do Fundo é a aquisição de bens imóveis destinados à locação, arrendamento e revenda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração 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.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras terão sua emissão e publicação autorizada em 14 de março de 2014 no site da CVM e da instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos 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 revistas 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo e estão incluídas na seguinte nota explicativa:

Nota 5 - Contabilização do valor justo para propriedades para investimento

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas na nota explicativa:

Notas 22 - Demandas judiciais

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. 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.

b. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil do ativo alienado) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

c. 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.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

e. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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 nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Depósitos bancários á vista (a) | 316 | 11 |
| Quotas de fundos de investimentos (b) | 18.600 | 15.250 |
| Total | 18.916 | 15.261 |

(a) O montante de R\$ 316 (R\$ 11 em 2012) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) O montante de R\$ 18.600 (R\$ 15.250 em 2012) de aplicações financeiras não imobiliárias estão compostos por cotas do Rio Bravo Credito Privado FI RF (resgate D + 1) e Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado pode ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5. Propriedade para investimento

a. Relação dos imóveis

| Item | Descrição | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|------|---|---------------|---------------|
| 1 | Endereço: Avenida Dantas Barreto, 507, | | |
| | Cidade: Santo Antonio - Recife/PE | | |
| | Metragem: Área útil de 1.370,78 m ² | | |
| | Características: Subsolo, térreo, sobreloja e 1º pavimento | 1.600 | 1.961 |
| 2 | Endereço: Rua Joaquim Floriano | | |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: 737,83 m ² | | |
| | Características: loja 01 | 8.000 | 5.678 |
| 3 | Endereço: Praça Patriarca | | |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: 3.944,08 m ² | | |
| | Características: 5º, 6º, 7º, 28º, 29º e 30º andares | 17.700 | 10.171 |
| 4 | Endereço: Avenida Eusébio Matoso | | |
| | Cidade: São Paulo/SP | | |
| | Metragem: 5.279,94 m ² | | |
| | Características: 1º ao 6º andares | 49.100 | 43.711 |
| | Total | 76.400 | 61.521 |

b. Movimentação

| Descrição | Imóveis Acabados | |
|---|------------------|---------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Saldo em 01 de janeiro | 61.521 | 23.911 |
| Baixas pelo custo dos imóveis vendidos | (2.489) | (819) |
| Ajuste de avaliação patrimonial (Valor Justo) | 17.368 | 38.429 |
| Saldo em 31 de dezembro | 76.400 | 61.521 |

c. Método de determinação do valor justo

A empresa Colliers International do Brasil, sob o número do CREA 0931874, é uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

A "Colliers" que emitiu o Laudo de Avaliação dos imóveis de propriedades para investimentos do Fundo nas seguintes datas bases.

| Endereço da Propriedade avaliada | Data base do Laudo de avaliação | Data da assinatura do Laudo de avaliação |
|--|--|---|
| Avenida Dantas Barreto, 507, Santo Antônio - Recife/PE | Junho de 2013 | 01 de julho de 2013 |
| Rua Joaquim Floriano, São Paulo/SP | Junho de 2013 | 24 de junho de 2013 |
| Praça Patriarca, Centro, São Paulo/SP | Julho de 2013 | 17 de julho de 2013 |
| Avenida Eusébio Matoso - São Paulo SP | Junho de 2013 | 21 de junho de 2013 |

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

6. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 está representado por 500.000 cotas escriturais, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 50.000.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

| Descrição | Quantidade de Cotas integralizadas | Valor nominal (R\$) | Total |
|------------|------------------------------------|---------------------|--------|
| 1ª emissão | 500.000 | 100 | 50.000 |

7. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

a. Base de cálculo

No período findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|------------|------------|
| Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional | 5.892 | 4.989 |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | 5.597 | 4.740 |

b. Movimentação da conta Distribuição de resultados e amortização de cotas a pagar (demonstrada no passivo circulante)

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|------------|------------|
| Saldo inicial a pagar | 4.657 | 1.221 |
| Dividendos propostos no exercício | 5.557 | 4.710 |
| Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos efetivamente no exercício | (4.726) | (1.274) |
| Saldo final a pagar | 5.488 | 4.657 |

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ R\$ 5.557 (R\$4.710 em 2012).

8. Emissão, resgate e amortização de cotas.

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 89.813 (R\$ 72.701 em 2012). Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o capital subscrito é de R\$50.000, equivalentes a 500.000 cotas, totalmente integralizados.

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

Taxa de administração

A taxa de administração do período totalizou R\$ 228 representando 0,25% do patrimônio líquido médio (R\$189 em 2012, representando 0,26% do patrimônio líquido médio), o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 15 (R\$ 79 em 2012). A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 21 (R\$85 em 2012), baseada no percentual do Patrimônio Líquido e seu valor mínimo reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

10. Serviços de terceiros

| Descrição | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Honorários Advocatícios | 5 | - |
| Honorários Contabilidade | 25 | 23 |
| Honorários pessoas jurídicas | 20 | 7 |
| Taxa de escrituração de cotas | 38 | 36 |
| Taxa de fiscalização CVM | 17 | 11 |
| Taxa de custódia | 7 | 7 |
| Total | 112 | 84 |

11. Despesas tributárias e custos judiciais

| Descrição | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Despesas com ITBI e IPTU | 25 | 288 |
| Imposto de renda não compensável (i) | 742 | - |
| Provisão para perdas judiciais | 28 | - |
| Outros impostos e taxas | 2 | 4 |
| Total | 797 | 292 |

(i) Tratam-se das parcelas de imposto de renda retido na fonte (IRRF) do Fundo, e que não existe a possibilidade de recuperação ou compensação destes créditos em períodos futuros e portanto foram baixados da conta ativa Impostos a recuperar (IRRF). Nesse valor está incluído o valor de R\$640 de impostos a recuperar (IRRF) do fundo do exercício anterior findo em 31/12/2012.

12. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/2010, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/2010, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/2005 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/2004, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- III. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13. Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,42% (0,42% em 2012) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2013.

15. 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:

| Exercício | Patrimônio líquido médio do exercício | Valor patrimonial | Rentabilidade do fundo (%) (a) |
|------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | | da cota ao final do exercício | |
| 31/12/2010 | 33.962 | 67,9232 | 4,968 |
| 31/12/2011 | 33.962 | 67,9232 | 11,702 |
| 31/12/2012 | 72.703 | 145,4053 | 9,760 |
| 31/12/2013 | 82.669 | 179,6284 | 32,182 |

(a) A rentabilidade foi calculada com base no resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido médio.

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

16. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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 do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos Empreendimentos, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

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, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

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

Riscos Tributários

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. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

17. 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 e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos e passivos 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.

18. 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 2013 e 2012:

| Ativos | 31/12/2012 | | |
|--|---------------|----------|---------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Aplicações financeiras não imobiliárias | 15.250 | - | - |
| Contas a receber de aluguéis | - | - | - |
| Propriedade para investimento | - | - | 61.521 |
| Total do ativo | 15.250 | - | 61.521 |

| Ativos | 31/12/2013 | | |
|--|---------------|----------|---------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | |
| Aplicações financeiras não imobiliárias | 18.600 | - | - |
| Contas a receber de aluguéis | - | - | - |
| Propriedade para investimento | - | - | 76.400 |
| Total do ativo | 18.600 | - | 76.400 |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não foram realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

19. 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 e a disponibilização a cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site

20. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Contadores S/S para os serviços de contabilidade e para os serviços de assessoria jurídica com os seguintes escritórios:

- De Vivo, Whitaker e Castro Advogados; e
- Aidar & Ribeiro do Valle Advogados

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Fontes 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.

22. Demandas judiciais

a. Provisão para contingências

Com base na análise individual destes processos e tendo como suporte a opinião dos advogados do fundo, em 31 de dezembro de 2013 foi revertida a provisão para contingências no montante de R\$ 8 pela finalização dos mesmos.

b. Depósitos judiciais

O fundo quando necessário efetua depósitos judiciais não vinculados as provisões para contingências, cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 era de R\$ 27, porém, revertida ao resultado do exercício corrente, (R\$ 25 em 2012), referente a ação promovida contra o fundo de acordo com processo nº 2008.8.13.0079.

23. Transações com partes relacionadas

a. Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

24. Seguros (Não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2013, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

| Descrição | Limite máximo de indenização | Prêmio líquido |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Risco Total | R\$3.620.554 | R\$805 |

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

* * *