

***Fundo de Investimento Imobiliário
Grand Plaza Shopping
(Administrado pela Rio Bravo
Investimentos Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários Ltda.)***

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2014 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 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 investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 das 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 às 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, 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 anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping em 31 de dezembro de 2014, 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 investimento imobiliário.

São Paulo, 26 de março de 2015



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Audidores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8



Tarcisio Luiz dos Santos

Contador

CRC nº 1 SP 207626/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
 (ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
 (Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	Nota <u>explicativa</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota <u>explicativa</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.577	4.590	Fornecedores		42	575
Contas a receber de aluguéis	5	8.442	7.765	Obrigações fiscais a recolher	8	1.909	2.126
Outras contas a receber		<u>612</u>	<u>521</u>	Distribuição de rendimentos a pagar	10.b)	8.472	10.361
Total do ativo circulante		<u>13.631</u>	<u>12.876</u>	Adiantamento de "res-sperata"	7	5.605	6.231
				Outras contas a pagar		<u>176</u>	<u>592</u>
NÃO CIRCULANTE				Total do passivo circulante		<u>16.204</u>	<u>19.885</u>
Depósitos judiciais	28.b)	269	252				
Propriedades para investimento em operação	6.a)	<u>646.200</u>	<u>657.200</u>	NÃO CIRCULANTE			
Total do ativo não circulante		<u>646.469</u>	<u>657.452</u>	Provisão para riscos	28.a)	<u>8</u>	<u>460</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Cotas integralizadas	9	154.347	154.347
				Resultado acumulado		<u>489.541</u>	<u>495.636</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>643.888</u>	<u>649.983</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>660.100</u></u>	<u><u>670.328</u></u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>660.100</u></u>	<u><u>670.328</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado do exercício por cota)

	Nota explicativa	2014	2013
RECEITA			
Aluguéis	12	53.030	50.320
Estacionamento	12	6.365	5.741
"Res-sperata"	12	2.806	2.580
		<u>62.201</u>	<u>58.641</u>
VARIAÇÃO DO VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	6.c)	(10.485)	94.144
CUSTOS			
Manutenção e conservação das propriedades para investimento	13	(4.227)	(8.856)
Condomínio	13	(1.032)	(1.385)
Outras despesas com propriedades para investimento	13	(4.243)	(4.106)
		<u>42.214</u>	<u>138.438</u>
RESULTADO BRUTO			
RECEITAS (DESPESAS) GERAIS E ADMINISTRATIVAS			
Taxa de administração	14	(507)	(440)
Serviços de terceiros	15	(207)	(309)
Outras receitas administrativas	16	440	1.184
Tributárias		(461)	(17)
		<u>41.479</u>	<u>138.856</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DAS RECEITAS FINANCEIRAS			
RECEITAS FINANCEIRAS			
Rendimento de aplicações financeiras		361	296
Outras receitas financeiras		74	468
		<u>41.914</u>	<u>139.620</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
		<u>0,69</u>	<u>2,29</u>
RESULTADO DO EXERCÍCIO POR COTA - R\$			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Resultado</u> <u>acumulado</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012		154.347	397.610	551.957
Resultado líquido do exercício		-	139.620	139.620
Distribuição de rendimentos do exercício	8.b)	-	(41.594)	(41.594)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013		<u>154.347</u>	<u>495.636</u>	<u>649.983</u>
Resultado líquido do exercício		-	41.914	41.914
Distribuição de rendimentos do exercício	8.b)	-	(48.009)	(48.009)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		<u>154.347</u>	<u>489.541</u>	<u>643.888</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	60.807	60.194
Recebimento de receitas financeiras	418	776
Pagamento da taxa de administração	(505)	(440)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(207)	(2.233)
Pagamento de manutenção de bens locados	(4.227)	(8.856)
Pagamento de condomínio de bens locados	(1.032)	(1.385)
Pagamento de outras despesas com propriedades para investimento	(4.718)	(4.272)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>50.536</u>	<u>43.784</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Pagamento de benfeitorias em propriedades para investimento	<u>(434)</u>	<u>(5.627)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(434)</u>	<u>(5.627)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	<u>(50.115)</u>	<u>(40.013)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(50.115)</u>	<u>(40.013)</u>
REDUÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>(13)</u></u>	<u><u>(1.856)</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.590	6.446
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.577	4.590
REDUÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>(13)</u></u>	<u><u>(1.856)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
(ADMINISTRADO PELA RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 15 de maio de 1996, com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou, ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e as condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco 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. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

a) 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 investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa nº 6 - Propriedades para investimento.
- Nota explicativa nº 28 - Demandas judiciais.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) 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) Ativos financeiros imobiliários

i) De aluguéis

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

ii) Provisão para devedores duvidosos

Foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas. O controle é realizado com clientes inadimplentes acima de 90 dias.

c) Propriedades para investimento

i) Imóveis prontos

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu 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 (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii) Custos 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.

d) Outros ativos e passivos

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 incorridos.

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 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) “Res-sperata” a apropriar

O saldo de “res-sperata” a apropriar refere-se à cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais. Esse valor é faturado de acordo com o prazo previsto em contrato e reconhecido de forma linear no resultado do exercício, de acordo com o prazo contratual.

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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 exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos bancários à vista (a)	2.265	638
Cotas de fundos de investimentos (b)	<u>2.312</u>	<u>3.952</u>
Total	<u>4.577</u>	<u>4.590</u>

(a) O montante de R\$2.265 (R\$638 em 2013) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 estão representadas por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (*)	249	164
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (*)	<u>2.063</u>	<u>3.788</u>
Total	<u>2.312</u>	<u>3.952</u>

(*) As aplicações financeiras estão compostas por cotas de fundos de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Gestora”), administrados pelo Banco Bradesco S.A. (BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo.

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 são os seguintes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aluguéis a receber	7.179	6.550
Aluguéis a receber em atraso	2.490	2.216
Aluguéis a receber - estacionamento	932	815
(-) Provisão para devedores duvidosos (*)	<u>(2.159)</u>	<u>(1.816)</u>
Total	<u>8.442</u>	<u>7.765</u>

(*) A provisão para devedores duvidosos foi calculada de acordo com as planilhas de controle de inadimplência acima de 90 dias, que são fornecidas pela administradora dos aluguéis. Todos os possíveis prejuízos futuros estão contabilizados no exercício em que foram observados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, receita com estacionamento e receita com “res-sperata”, o montante de R\$62.201 (R\$58.641 em 2013).

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

a) Relação dos imóveis - acabados

<u>Item</u>	<u>Descrição</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Endereço: Avenida Industrial, 600 Cidade: Santo André - SP	<u>646.200</u>	<u>657.200</u>
1	Metragem: área bruta locável de 69.317 m ² Características: empreendimento imobiliário denominado Grand Plaza Shopping		
	Total	<u>646.200 (*)</u>	<u>657.200 (*)</u>

(*) Avaliado ao valor justo.

b) Relação de imóveis - obras de expansão

Em abril de 2011, o Grand Plaza Shopping iniciou sua expansão com término substancial e custos a incorrer reconhecidos em 2013. Até o fim de 2012, as propriedades para investimento com a expansão foram registradas a valor de custo. Após o término substancial das obras de expansão no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a expansão foi avaliada e registrada a valor justo.

c) Movimentação

	<u>Imóveis acabados</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	657.200	449.400
Ajuste a valor justo	(10.485)	94.144
Expansão do Grand Plaza Shopping	<u>(515)</u>	<u>113.656</u>
Saldo final	<u>646.200</u>	<u>657.200</u>

d) Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto real adotada nos últimos anos variou entre 8% e 12% ao ano, que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, receitas comerciais, estacionamento, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência.

7. ADIANTAMENTO DE “RES-SPERATA”

O saldo de “res-sperata” a apropriar refere-se à cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação. O saldo do Shopping Grand Plaza em 31 de dezembro de 2014 é de R\$5.605 (R\$6.231 em 2013).

8. OBRIGAÇÕES FISCAIS A RECOLHER

O saldo da rubrica “Obrigações fiscais a recolher” refere-se substancialmente ao Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre distribuição de resultados. O saldo em 31 de dezembro de 2014 é de R\$1.909 (R\$2.126 em 2013).

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2014 representado pelo patrimônio líquido de R\$643.888 (R\$649.983 em 2013), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2014 está representado por 61.019.165 cotas escriturais e nominativas. As cotas foram totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$154.347.

b) Emissões de cotas

Não houve emissão de cotas nos exercícios de 2014 e 2013.

c) Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 não houve amortização de cotas.

10. 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 encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

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

a) Base de cálculo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado em regime de caixa	50.536	43.784
Rendimento mínimo a ser distribuído	48.009	41.594

b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro distribuído no exercício	48.009	41.594
Saldo de lucros a pagar	10.361	10.905
Pagamento de rendimentos	(50.115)	(40.013)
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	<u>217</u>	<u>(2.125)</u>
Saldo de rendimentos a pagar	<u>8.472</u>	<u>10.361</u>

O saldo mínimo de rendimentos a distribuir aos cotistas, considerando o regulamento do Fundo, é de R\$48.009 em 31 de dezembro de 2014 (R\$41.594 em 2013). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2014 foi de R\$48.009 (R\$41.594 em 2013).

11. EMISSÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Em 31 de dezembro de 2014, o capital subscrito é de R\$154.347, equivalente a 61.019.165 cotas, totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

No exercício de 2014, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

12. RECEITA

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receita de aluguéis	53.030	50.320
Estacionamento	6.365	5.741
Receita "res-sperata"	<u>2.806</u>	<u>2.580</u>
Total	<u>62.201</u>	<u>58.541</u>

13. CUSTO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Manutenção de bens locados	4.227	8.856
Condomínio	1.032	1.385
Taxa de administração de aluguéis	1.387	1.311
Comissões sobre locação	977	768
Auditoria interna	501	417
Gratificações	354	366
Honorários advocatícios	237	214
Outros	<u>787</u>	<u>1.030</u>
Total	<u>9.502</u>	<u>14.347</u>

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Taxa de administração

A Administradora receberá pelos serviços de administração do Fundo, com exclusão de qualquer outra, o valor fixado em R\$40 mensais, pago no dia 15 de cada mês, reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, com base em 1º de janeiro de 2013.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a taxa de administração totalizou R\$507 (R\$440 em 2013) e representou 0,08% (0,07% em 2013) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2014 é de R\$42 (R\$40 em 2013).

15. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorários advocatícios	64	108
Taxa de escrituração de cotas	63	64
Taxa de fiscalização CVM	43	40
Taxa BM&FBOVESPA	7	7
Outras	<u>30</u>	<u>90</u>
Total	<u>207</u>	<u>309</u>

16. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Despesas legais e judiciais	(9)	(11)
Provisão para despesas administrativas	(8)	(127)
Reversão de provisão para causas cíveis e trabalhistas	460	1.327
Outras	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>
Total	<u>440</u>	<u>1.184</u>

17. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, 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% 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.

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) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- i) Cotas do fundo 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, 50cotistas.
- iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% 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% 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%.

18. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, não houve alteração no regulamento do Fundo, que se encontra disponível no “site” da CVM e da Administradora.

19. SERVIÇOS DE TESOUREARIA E ESCRITURAÇÃO

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

20. RENTABILIDADE DO FUNDO

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

<u>Semestre</u>	<u>Patrimônio líquido médio (em milhares)</u>	<u>Valor patrimonial da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo (%) (*)</u>
30/06/2013	559.460	9,0396	3,354
31/12/2013	591.536	10,6521	19,380
30/06/2014	657.034	10,6370	3,716
31/12/2014	654.877	10,5522	2,681

(*) A rentabilidade percentual média do Fundo foi calculada considerando-se o resultado do semestre sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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

21. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBOVESPA por meio do “ticker” ABCP11, e no exercício foram negociadas conforme demonstrado a seguir:

	<u>Preço de fechamento - R\$</u>
31/12/2013	9,89
31/12/2014	9,72

22. FATORES DE RISCO

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis 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, 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 consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

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.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos

pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- a) Desaquecimento da economia.
- b) Taxas de juros.
- c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- d) Inflação.
- e) Liquidez dos mercados financeiros.
- f) Riscos tributários.
- g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela Administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

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

A seguir as descrições dos riscos do Fundo:

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 propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI.

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. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

24. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 - Instrumentos Financeiros, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem 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 em que 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 nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014 e de 2013:

<u>Ativos</u>	2014		
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:			
Cotas de fundo de investimento		2.312	-
Propriedade para investimento		-	646.200
Total do ativo		<u>2.312</u>	<u>646.200</u>

<u>Ativos</u>	2013		
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:			
Cotas de fundo de investimento		3.952	-
Propriedade para investimento		-	657.200
Total do ativo		<u>3.952</u>	<u>657.200</u>

25. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

26. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes relacionado a este Fundo que não os serviços 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, tampouco promover os interesses deste.

27. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PARA O FUNDO

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

28. DEMANDAS JUDICIAIS

a) Provisão para contingências

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, os processos com estimativa de perda “provável” foram 100% provisionados, representando o saldo de R\$8 (R\$460 em 2013).

b) Depósitos judiciais

Em 2011, a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira - CPMF, prevista no inciso III, artigo 8º, da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. O montante de R\$269 (R\$252 em 2103) refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.

29. SEGUROS

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas 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 auditores independentes.

30. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

<u>Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado</u>	<u>Movimentação do exercício</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SALDO INICIAL	164	25
APLICAÇÕES	93	234
RESGATE	(8)	(95)
SALDO FINAL	<u>249</u>	<u>164</u>
RENDIMENTO BRUTO	19	5
RENTABILIDADE BRUTA	10,31%	7,68%
QUANTIDADE DE COTAS	130.819,55	95.143,70

<u>Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa</u>	<u>Movimentação do exercício</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SALDO INICIAL	3.788	6.197
APLICAÇÕES	50.469	49.559
RESGATE	(52.194)	(51.968)
SALDO FINAL	<u>2.063</u>	<u>3.788</u>
RENDIMENTO BRUTO	324	275
RENTABILIDADE BRUTA	10,31%	7,68%
QUANTIDADE DE COTAS	2.063.017,44	2.259.378,63

31. AUTORIZAÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras terão sua emissão e publicação autorizadas em 26 de março de 2015 no “site” da CVM e da Administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.