

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
CNPJ: 00.868.235/0001-08
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013 e 2012

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto	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
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 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 Fundo de Investimento Imobiliário Hermes em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho das 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).

Porto Alegre, 14 de março de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/F7



Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Contador CRC 1RS042460/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

CNPJ 00.868.235/0001-08

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2013	%PL	2012	%PL	Passivo	Nota	2013	%PL	2012	%PL
Circulante		<u>2.334</u>	<u>2,48%</u>	<u>1.841</u>	<u>2,14%</u>	Circulante		<u>325</u>	<u>0,35%</u>	<u>490</u>	<u>0,57%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.523	1,62%	1.190	1,39%	Fornecedores de materiais e serviços	7	72	0,08%	331	0,39%
Ativos financeiros imobiliários						Taxa de administração a pagar	11	18	0,02%	16	0,02%
Contas a receber de aluguéis	5	733	0,78%	624	0,73%	Distribuição de resultados a pagar	9,b	-	-	67	0,08%
Outros valores a receber		78	0,08%	27	0,03%	Obrigações fiscais a recolher		86	0,09%	76	0,09%
Não circulante		<u>92.834</u>	<u>98,57%</u>	<u>85.229</u>	<u>99,27%</u>	Adiantamento de Clientes		149	0,16%	-	-
Depósitos judiciais	25.b	88	0,09%	84	0,10%	Não circulante					
Investimento		<u>91.128</u>	<u>96,75%</u>	<u>83.299</u>	<u>97,02%</u>	Provisão para contingências	25.a	<u>658</u>	<u>0,70%</u>	<u>722</u>	<u>0,84%</u>
Propriedades para investimento						Total do passivo		<u>983</u>	<u>1,04%</u>	<u>1.133</u>	<u>1,32%</u>
Imóveis acabados	6	91.128	96,75%	83.299	97,02%	Patrimônio líquido	8	<u>94.185</u>	<u>100,00%</u>	<u>85.858</u>	<u>100,00%</u>
Imobilizado		<u>1.618</u>	<u>1,72%</u>	<u>1.846</u>	<u>2,15%</u>	Cotas integralizadas		27.403	29,09%	27.403	31,92%
Bens de uso		1.618	1,72%	1.846	2,15%	Reserva		52	0,06%	52	0,06%
Total do ativo		<u>95.168</u>	<u>101,04%</u>	<u>86.991</u>	<u>101,32%</u>	Ajuste de avaliação a valor justo		48.962	51,98%	48.962	57,03%
						Lucros acumulados		17.768	18,86%	9.441	11,00%
						Total do passivo e patrimônio líquido		<u>95.168</u>	<u>101,04%</u>	<u>86.991</u>	<u>101,32%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

CNPJ 00.868.235/0001-08

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	10.439	9.387
Despesas com manutenção, conservação e funcionamento	12	(253)	(639)
Despesas de condomínio	14	(1.170)	(727)
Ajuste a valor justo	6.b	7.829	-
Outras receitas com propriedades para investimento		23	-
Demais receitas e despesas de gerenciamento dos imóveis	14	<u>(1.451)</u>	<u>(1.324)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>15.417</u>	<u>6.697</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		15.417	6.697
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		75	125
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	11	(213)	(197)
Despesas de auditoria		(6)	(10)
Despesa de serviços de terceiros	13	(164)	(241)
Despesas administrativas		<u>(2)</u>	<u>(510)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>15.107</u>	<u>5.864</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>54.316</u>	<u>54.316</u>
Lucro Por quota - R\$		<u>278,13</u>	<u>107,96</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

CNPJ 00.868.235/0001-08

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de reavaliação</u>	<u>Reserva de correção monetária</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2012	<u>27.403</u>	<u>9.645</u>	<u>52</u>		<u>9.169</u>	<u>46.269</u>
Baixa da reserva de reavaliação		(9.645)				(9.645)
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimento				48.962		48.962
Lucro líquido do exercício					5.864	5.864
Destinações						
Distribuição de resultado no exercício					(5.592)	(5.592)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>27.403</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>48.962</u>	<u>9.441</u>	<u>85.858</u>
Lucro líquido do exercício					15.107	15.107
Destinações						
Distribuição de resultado no exercício					(6.780)	(6.780)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>27.403</u>	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>48.962</u>	<u>17.768</u>	<u>94.185</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
CNPJ 00.868.235/0001-08

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		10.479	10.015
Pagamento de outras despesas com propriedades para investimento		(1.223)	(1.001)
Recebimento de receitas financeiras		76	185
Pagamento de condomínio de imóveis locados		(1.170)	(727)
Pagamento de tributos		(197)	(145)
Pagamento de serviços de manutenção		(328)	(393)
Pagamento da taxa de administração		(212)	(196)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(232)	(260)
Pagamento de outras despesas		(39)	(28)
Pagamento de despesas financeiras		-	(53)
Recebimento de outras receitas operacionais		167	40
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>7.321</u>	<u>7.437</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de bens de uso		(141)	(1.707)
Caixa líquido das atividades de investimentos		<u>(141)</u>	<u>(1.707)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de distribuição de rendimentos	9.b	(6.847)	(7.163)
Caixa líquido das atividades financiamentos		<u>(6.847)</u>	<u>(7.163)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa		<u>333</u>	<u>(1.433)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		1.190	2.623
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	4	<u>1.523</u>	<u>1.190</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, foi constituído em outubro de 1995, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O objetivo do Fundo é de captar recursos para investimentos em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, com finalidade comercial, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul.

O Fundo de Investimento Imobiliário Hermes é formado por:

- a. Hotel: constituído por 126 unidades de hospedagem com padrão quatro estrelas que está arrendado para o grupo Accor-Novotel com vigência até 2016, prorrogável por mais 2 anos. O projeto arquitetônico inclui restaurante, sala de ginástica, piscina e uma área de convenções.
- b. Conjuntos Comerciais disposto em 2 blocos possuindo uma área total de 10.941,98 m².
- c. Centro de Conveniências: funciona como um polo local de serviços e de comércio, acolhendo hospital-dia, restaurante, farmácia, agência bancária e lojas de produtos voltados à saúde.
- d. Estacionamento: possui 400 boxes em regime rotativo para atender os usuários do complexo. A área é distribuída no subsolo e na laje do Centro de Conveniências, no subsolo do Hotel e em três andares sob o Centro Clínico.
- e. Terreno desocupado com área privativa de 3.950 m² com frente para a Rua Primeira de Janeiro, 80.

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 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.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 14 de março de 2014, a Administradora do fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

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 de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas notas explicativas:

Nota 6 - Propriedades para investimento.

Nota 27 – 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. Ativos financeiros imobiliários

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

ii. Por vendas de imóveis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

c. 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 incluiu a despesa que é diretamente atribuível a 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 (calculado 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

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.

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.

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.

f. 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.

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

h. 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	2013	2012
Depósitos bancários á vista (a)	601	16
Cotas de fundos de investimentos (b)	922	1.174
Total	1.523	1.190

(a) O montante de R\$ 601 (R\$ 16 em 2012) em 31 de dezembro de 2013 está representado por depósitos a vista no Banco Bradesco S/A.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias do montante de R\$ 922 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 1.174 em 2012) são cotas de fundos de investimentos cujo o administrador é o Banco Bradesco S/A e possuem liquidez diária. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2013	2012
Aluguéis a receber	1.599	1.571
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(866)	(947)
Total	733	624

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 10.439 (R\$ 9.387 em 2012).

6 Propriedade para investimento

a. Relação dos imóveis

Item	Descrição	2013	2012
1	Imóvel: Empreendimento America Business Square Endereço: Av. Soledade, 575 Bairro Três Figueiras Cidade: Porto Alegre/RS Matricula: n° 119.400	84.413	76.979
2	Imóvel: Terreno do Fundo Hermes Endereço: Rua Primeiro de Janeiro, 100 – Bairro Três Figueiras Cidade: Porto Alegre/RS Matricula: n° 105.644	6.715	6.320
		91.128 (i)	83.299 (i)

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

	2013	2012
Saldo inicial	83.299	43.982
Baixa de reavaliação	-	(9.645)
Ajuste a valor justo	7.829	48.962
Saldo final	91.128	83.299

c. Método de determinação do valor justo

A empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. é uma empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. A administradora adotou como data base o mês de outubro de 2013 para valorização dos ativos e os efeitos contábeis refletem o balancete de novembro 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.

Os laudos foram preparados através do método comparativo. Foram consideradas as seguintes variáveis: Área Privativa, Ar Central, Padrão Construtivo, Localização, Conservação, % de Área do Terreno e Renda Bairro, para as lajes comerciais e lojas; Valor de locação mensal da vaga, para o estacionamento; e Área Privativa, Ar Central, Padrão Construtivo e Renda Bairro, para o Hotel.

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.

Método de avaliação do valor justo:

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se um hipotético cenário de locação, com o imóvel já alugado, através de um Fluxo de Caixa Descontado, considerando um hipotético contrato de locação, o fluxo de caixa apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade.

7 Fornecedores de materiais e serviços

Descrição	2013	2012
JJChaves Contadores SS	4	3
Safe Park Estacionamentos	35	13
Auxiliadora Predial Ltda	33	68
Duar - Giovani Bianchessi	-	238
Elias Cohen Confecções EPP	-	9
Total	72	331

8 Patrimônio Líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 está representado por 54.316 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 27.403.

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	29.316	0,89	26.153
2ª emissão	25.000	0,05	1.250
	<u>54.316</u>		<u>27.403</u>

c. Ajuste de avaliação ao valor justo

A reserva para ajuste de avaliação ao valor justo é composta pelos valores apurados quando da adoção inicial da ICVM 516/11 dos imóveis pertencentes ao fundo.

Os valores registrados nesta reserva serão reclassificados para o resultado do exercício, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, de acordo com sua política de distribuição de rendimentos.

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:

	2013	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	7.321	7.437
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.955	7.065
Aquisição de bens de uso	(141)	(1.707)

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2013	2012
Saldo inicial não distribuído	67	1.638
Rendimentos propostos no exercício	6.780	5.592
Rendimentos pagos no exercício	<u>(6.847)</u>	<u>(7.163)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>-</u>	<u>67</u>

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 6.847 (R\$ 7.163 em 2012) em 31 de dezembro de 2013.

10 Emissão, resgate e amortização de cotas.

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 94.185 (R\$ 85.858 em 2012). Em 31 de dezembro de 2013, o capital subscrito é de R\$ 27.403, equivalentes a 54.316 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.

11 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 18 (R\$16 em 2012), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 213 (R\$197, representando 0,23% do patrimônio líquido médio em 2012) representando 0,23% do patrimônio líquido médio, sendo o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 18 (R\$16 em 2012).

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

12 Despesas com manutenção, conservação e funcionamento

Descrição	2013	2012
Manutenção de bens locados	253	639
Total	253	639

13 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2013	2012
Honorários contabilidade	42	39
Honorários pessoas jurídicas	73	164
Taxa de escrituração de cotas	26	20
Taxa de fiscalização CVM	23	17
INSS s/ serviços de terceiros	-	1
Total	164	241

14 Outras receitas e despesas

a. Despesas de condomínio

Descrição	2013	2012
Condominio de bens locados	1.170	727
Total	1.170	727

b. Demais receitas e despesas de gerenciamento dos imóveis

Descrição	2013	2012
Descontos Concedidos	43	-
Taxa de administração aluguéis	408	393
Taxa de administração estacionamento	778	623
Depreciação	213	308
Diversos	9	-
Total	1.451	1.324

15 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 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, 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% (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 art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

a. Cotista

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

b. 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. 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).

16 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não houve nenhuma alteração no regulamento do fundo, que se encontra disponível no site da CVM e do administrador.

17 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

18 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo representam 0,41% (1,16% em 2012) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2013.

19 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 exercício foi à seguinte:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2010	44.502	819,3219	3,892
31/12/2011	46.269	851,8515	16,882
31/12/2012	53.272	1.580,7183	10,365
31/12/2013	87.202	1.734,0276	17,623

- 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.

20 Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

21 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 do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, 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 aos Cotistas 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.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

- i. Risco de desapropriação*
Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde está localizado o hotel, 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 do Empreendimento e de sua Expansão, 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, caso reduza o índice de ocupação do hotel.

22 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, apresentam aplicações em carteira diversificada de títulos e valores mobiliários, bem como em quaisquer outros ativos financeiros e modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, e possuem como referencia (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

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.

23 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:

	2013		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	922	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	733	-
Propriedade de investimento	-	-	91.128
Total do ativo	922	733	91.128

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	1.174	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	624	-
Propriedade de investimento	-	-	83.299
Total do ativo	1.174	624	83.299

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

24 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 aos cotistas e a disponibilização aos 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.

25 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 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.

26 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:

- Varella e Varella Advogados Associados;
- Reschke & Dalmolin Ozório Advogados; e
- Aidar & Ribeiro do Valle Advogados

27 Demandas judiciais

a. Provisão para contingências

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos advogados do Fundo, em 31 de dezembro de 2013 foi efetuada uma provisão para contingência no montante de R\$ 658 mil (R\$ 722 em 2012), com base na estimativa de perda “provável” em processos tributários e R\$ 3 mil em processos tributários e cível na estimativa de perda possível.

b. Depósitos judiciais

O fundo quando necessário efetua depósitos judiciais não vinculados as provisões para contingencias, cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 è de R\$ 88 (R\$ 84 em 2012), referente a ação promovida contra o fundo. Assim podemos descrever:

Descrição	2013	2012
Depósitos judiciais - Cautelar Inom Processo nº 1198643700	1	1
Depósitos judiciais - CPMF Processo nº 4711971	83	79
Depósitos judiciais - Processo nº 105.034887-9	4	4
Total	88	84

28 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.

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

Descrição	Limite máximo de indenização	Prêmio líquido
<i>Risco Total</i>	55.000	38

(*) Vigência de 04/11/2013 à 04/11/2014..

29 Partes Relacionadas

- a.** Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Compras de títulos da Administradora/Gestora/Parte Relacionada:

Título	Montantes das transações realizadas	Taxas médias de compras praticadas
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	57	0,59%

Vendas de títulos da Administradora/Gestora/Parte Relacionada:

Título	Montantes das transações realizadas	Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado no exercício	Resultado nas negociações reconhecido no exercício relacionado à transação
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	-	7,73%	10

Saldo:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	98.611,515230000	165

* * *