

***Fundo de Investimento
Imobiliário Hermes
CNPJ nº 00.868.235/0001-08***

***Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015 e
Relatório dos Auditores Independentes***

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários 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 da Administradora do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administradora 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

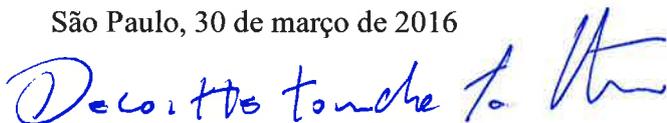
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Outros assuntos

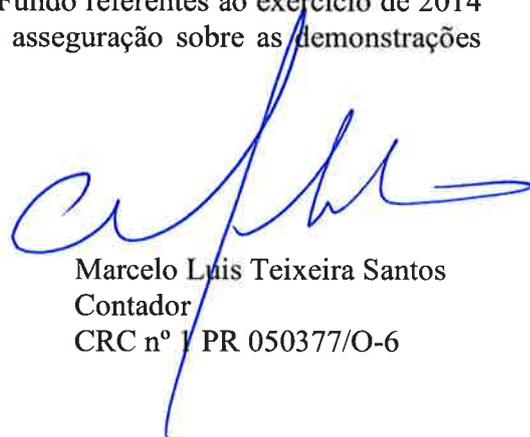
Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2015, examinamos também os ajustes descritos na nota explicativa nº 2 que foram efetuados espontaneamente pela sua administração para alterar as demonstrações financeiras de 2014. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. As demonstrações financeiras originais de 2014 elaboradas antes da aplicação dos ajustes mencionados na nota explicativa nº 2 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório datado de 23 de março de 2015 que não conteve nenhuma modificação. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício de 2014 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre as demonstrações financeiras de 2014 tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de março de 2016



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

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

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014
 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2015	% PL	2014 (reapresentado)	% PL	01/01/2014 (reapresentado)	Passivo	Nota	2015	% PL	2014 (reapresentado)	% PL	01/01/2014 (reapresentado)
Circulante		4.469	4,85%	3.118	3,05%	2.334	Circulante		2.100	2,28%	391	0,38%	325
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.286	3,56%	1.515	1,48%	1.523	Fornecedores de materiais e serviços	7	182	0,20%	285	0,28%	72
Ativos Financeiros Imobiliários							Taxa de Administração a pagar	12	19	0,02%	19	0,02%	18
Contas a Receber de Aluguéis	5	988	1,07%	1.330	1,30%	733	Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar			0,00%	63	0,06%	86
Outros Valores a Receber		195	0,21%	273	0,27%	78	Adiantamento de Valores de Aluguéis			0,00%	24	0,02%	149
							Distribuição de resultados e amortizações a pagar	9.b	1.899	2,06%		0,00%	
Não Circulante		89.894	194,71%	99.682	97,38%	91.216	Não Circulante		46	0,05%	46	0,04%	658
Depósitos Judiciais	26.b	114	97,36%	108	0,11%	88	Provisão para contingências	26.a	46	0,05%	46	0,04%	658
Investimento		89.780	97,36%	99.574	97,28%	91.128	Total passivo		2.146	2,33%	437	0,43%	983
Propriedades para Investimento		89.780	97,36%	99.574	97,28%	91.128	Patrimônio Líquido		92.217	100,00%	102.363	100,00%	92.567
Imóveis Acabados	6	89.780	97,36%	99.574	97,28%	91.128	Cotas Integralizadas	8	27.403	29,72%	27.403	26,77%	27.403
							Reserva de lucros		52	0,06%	52	0,05%	52
							Lucros acumulados		64.762	70,23%	74.908	73,18%	65.112
Permanente							Total do Passivo e Patrimônio Líquido		94.363	92,18%	102.800	100,43%	93.550
Bens de uso													
Total do Ativo		94.363	199,56%	102.800	100,43%	93.550							

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 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	8.464	11.041
Despesas com Manutenção e Conservação		(774)	(150)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(10.174)	8.239
Outras receitas e despesas com propriedades para investimento	11	(1.223)	(1.243)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>(3.707)</u>	<u>17.887</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira		235	127
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	12	(233)	(224)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(294)	(332)
Despesas tributárias	17	(12)	(204)
Reversão de provisões		-	1.504
Despesas administrativas	17	<u>(35)</u>	<u>(69)</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício		<u>(4.046)</u>	<u>18.689</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>54.316</u>	<u>54.316</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido por cota - R\$		<u>(74,49)</u>	<u>344,08</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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2014		<u>27.403</u>	<u>52</u>	<u>65.112</u>	<u>92.567</u>
Lucro Líquido do exercício				18.689	18.689
Distribuição de resultado no exercício	9.b			(8.893)	(8.893)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>27.403</u>	<u>52</u>	<u>74.908</u>	<u>102.363</u>
Saldos em 01 de janeiro de 2015		27.403	52	74.908	102.363
Prejuízo Líquido do exercício				(4.046)	(4.046)
Distribuição de resultado no exercício	9.b			(6.100)	(6.100)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>27.403</u>	<u>52</u>	<u>64.762</u>	<u>92.217</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

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis	5	8.806	10.989
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		235	1.778
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(702)	(1.446)
Pagamento de Taxas de Condominiais		(521)	(1.453)
Pagamento de Tributos		(12)	(204)
Pagamento de Serviços de Manutenção		(789)	(150)
Pagamento de Fornecedores de Materiais e Serviços		(382)	(107)
Pagamento de Taxa de Administração	12	(232)	(223)
Demais receitas/despesas		<u>(35)</u>	<u>(69)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>6.368</u>	<u>9.115</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Pagamento de custos com propriedades para investimentos		<u>(380)</u>	<u>(206)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(380)</u>	<u>(206)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de outros valores		47	
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9.b	<u>(4.264)</u>	<u>(8.917)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(4.217)</u>	<u>(8.917)</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>1.771</u>	<u>(8)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	<u>1.515</u>	<u>1.523</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	<u>3.286</u>	<u>1.515</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)***1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de julho de 1995 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 25 de outubro de 1996, com prazo indeterminado de duração, 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 tem como público alvo qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“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.

Reapresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014

O Fundo decidiu reapresentar as demonstrações financeiras de 2014 para fins de: (a) correção de erro relativa a incorporação de saldos anteriormente apresentados como Ativo Permanente – Bens de Uso aos saldos das Propriedades para Investimento por serem esses ativos representados por bens em uso no empreendimento denominado NOVOTEL; (b) estorno de despesas de depreciação no resultado relativo aos bens anteriormente apresentados como Ativo Permanente – Bens de Uso; e (c) reclassificações para fins de melhor apresentação.

Os ajustes efetuados são como seguem:

Descrição dos ajustes efetuados em 31/12/2014	Anteriormente reportado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado
Balanco patrimonial:			
Ativo Permanente – Bens de Uso (a)	1.584	(1.584)	-
Ativo total (a)	104.384	(1.584)	102.800
Patrimônio Líquido (a)	103.947	(1.584)	102.363
Passivo total (a)	104.384	(1.584)	102.800
Resultado do exercício:			
Ajuste ao valor justo (a) e (b)	8.446	(207)	8.239
Despesas com condomínio (c)	(1.453)	1.453	-
Outras receitas e despesas com propriedades para investimento (b) e (c)	(37)	(1.206)	(1.243)
Resultado Líquido de Propriedades para investimento (a) (b) (c)	17.847	40	17.887
Receita Financeira Líquida (c)	132	(5)	127
Despesas tributárias (c)	-	(204)	(204)
Outras receitas e despesas (c)	(272)	203	(69)
Lucro Líquido do exercício (a) (b)	18.655	34	18.689

Descrição dos ajustes efetuados em 01/01/2014	Anteriormente reportado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado
Balço patrimonial:			
Ativo Permanente – Bens de Uso (a)	1.618	(1.618)	-
Ativo total (a)	95.168	(1.618)	93.550
Patrimônio Líquido (a)	94.185	(1.618)	92.567
Passivo total (a)	95.168	(1.618)	93.550

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 30 de março de 2015, a Administração do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

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. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

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 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

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.

c. Propriedades para investimento**i. Imóveis acabados**

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. 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 excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de alugueis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

e. 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 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2015	2014
Depósitos bancários á vista (a)	544	582
Cotas de fundos de investimentos (b)	2.742	933
Total	3.286	1.515

(a) O montante de R\$ 544 em 31 de dezembro de 2015 (R\$ 582 em 2014) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão representadas por:

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Descrição	2015	2014
FIC FI Saturno	214	202
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	-	181
Itaú Soberano Referenciado DI LP FI (ii)	2.528	550
Total	2.742	933

(i) Referem-se à cotas de fundo de investimento da Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S/A. (Bem – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatados a curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representados por títulos públicos.

(ii) Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser regatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2015	2014
América Bus Square	466	418
Hotel Accor BR	107	184
Safe Park	60	38
América Bus Square (Atraso)	651	986
(-) Provisão para perda – Aluguéis (*)	(296)	(296)
Total	988	1.330

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 8.464 (R\$ 11.041 em 2014).

(*) Em virtude de haver uma considerável recuperação dos créditos em atraso durante o exercício de 2015 em relação ao exercício de 2014, não houve necessidade de calcular provisão neste exercício.

6 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis

	2015	2014
HOTEL: (*)		
Empreendimento denominado NOVOHOTEL, localizado na Avenida Soledade, 569 – Três Figueiras – Porto Alegre – RS, composto de: 126 unidades habitacionais climatizadas, 8 salas de convenções, TV a cabo e lavanderia	20.700	23.297
AMÉRICA BUSINESS SQUARE: (*)		
Empreendimento L, localizado na Avenida Soledade, 569 – Três Figueiras – Porto Alegre – RS, composto de:		
67 conjuntos comerciais com 174 boxes	33.200	41.177
22 lojas comerciais	18.000	12.972
226 boxes de estacionamento	8.200	11.688
Terreno com área privativa de 3.950m ² , localizado na Rua Primeiro de Janeiro, n.º 80, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre - RS	9.680	10.440
	89.780	99.574

(*) – Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

Descrição	2015	2014
Saldo em 1º de janeiro	99.574	91.128
Adição de imobilizado alocado as propriedades para investimento	380	207
Ajuste de valor justo	(10.174)	8.239
Saldo em 31 de dezembro	89.780	99.574

c. Método de determinação do valor justo

A Colliers International Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente nas regiões e no tipo de propriedade que estão sendo avaliadas, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2015 (No exercício findo em 2014, a empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda., avaliou os imóveis na data base de setembro de 2014).

Para o Empreendimento América Business Square, a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se o valor de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado de 10,50% a 10,75%.

Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Para o Empreendimento dominado Novotel a avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se o valor de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado, considerando os bens de uso necessários ao funcionamento do Hotel.

7 Fornecedores de materiais e serviços

Descrição	2015	2014 (reapresentado)
Fornecedores de Serviços	136	224
Fornecedores de Materiais	46	61
Total	182	285

8 Patrimônio Líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2015 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 92.217 (R\$ 102.363 em 2014), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 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>

(*) Valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e 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.

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

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2015	2014
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	6.368	9.115
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.050	8.659

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2015	2014
Saldo inicial não distribuído	-	-
Rendimentos propostos no exercício	6.100	8.893
Rendimentos pagos no exercício	(4.264)	(8.917)
IR S/ Distribuição de Resultados (*)	63	24
Saldo pendente de distribuição	<u>1.899</u>	<u>-</u>

(*) Por não apresentar conta específica no plano de contas COFI, a Administração optou por apresentar nessa rubrica as obrigações de repasses de impostos retidos na distribuição de rendimentos.

Em 31 de dezembro de 2015 os valores dos rendimentos propostos representaram 95,79% (97,56% em 2014) do resultado calculado segundo o regime de caixa observados os procedimentos estabelecidos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10 Emissão, resgate e amortização de cotas.

Em 31 de dezembro de 2015, o capital subscrito é de R\$27.403, equivalentes a 54.316 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 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.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

11 Outras receitas e despesas com propriedades para investimento

Descrição	2015	2014 (reapresentado)
Condomínio de unidades não locadas	(521)	(1.453)
Descontos Concedidos	(93)	(43)
Taxa de administração aluguéis	(304)	(372)
Taxa de administração estacionamento	(121)	(887)
Estacionamento	(56)	(144)
Despesas IPTU	(211)	-
Juros e multas recebidos	58	1.650
Recuperação de Despesas	25	6
Total	(1.223)	(1.243)

12 Remuneração da administração

Taxa de administração

O Administrador receberá do fundo pela prestação de serviços de sua gestão a remuneração mensal de R\$ 14, reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV), a serem pagos até o dia 5 do mês subsequente. Em 31 de dezembro de 2015 a remuneração do administrador já ajustada na forma prevista em seu regulamento era de R\$ 19.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 233 (R\$ 224 em 2014) e representou 0,23% (0,23% em 2014) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 19 (R\$ 19 em 2014).

13 Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2015	2014
Honorários Advocatícios	37	43
Honorários Auditoria	22	21
Honorários Contabilidade	47	45
Honorários outras Pessoas Jurídicas	137	171
Taxa de Escrituração de Cotas	27	28
Taxa de Fiscalização - CVM	24	23
INSS s/Serviços de Terceiros	-	1
Total	294	332

14 Legislação tributária**a. Fundo**

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

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

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- I. 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).

15 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não houve nenhuma alteração no regulamento do fundo, que se encontra disponível no site da CVM e do administrador.

16 Serviços de tesouraria 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 Banco Bradesco S/A.

17 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,61% (0,80 % em 2014) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2015, como demonstrado a seguir:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Despesa com Taxa de Administração	(233)	(224)
Despesas com Serviços de Terceiros	(294)	(332)
Despesas tributárias	(12)	(204)
Despesas administrativas	(35)	(69)
Total	(574)	(829)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	92.217	102.363
Percentual em relação ao patrimônio líquido	0,61%	0,80%

18 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2014	94.185	94.583	3.121	0,42%	3,31%	3,74%
2º Sem/2014	94.583	103.947	5.223	9,90%	5,52%	15,42%
1º Sem/2015	103.947	104.095	2.760	0,14%	2,66%	2,80%
2º Sem/2015	104.095	93.935	3.340	-9,76%	3,21%	-6,55%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido “*Dividend Yield*” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

19 Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

20 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. 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.

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.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender 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 no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a 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 afetar o mercado imobiliário

21 Instrumentos Financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e 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 aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

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.

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.

Riscos do Fundo:

a. 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.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“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.

c. 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.

d. Risco de liquidez

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

22 Hierarquia de valor justo

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 tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	2015		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	-	2.742	-
Propriedade de investimento	-	-	89.780
Total do ativo	-	2.742	89.780

	2014		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	-	933	-
Propriedade de investimento	-	-	99.574
Total do ativo	-	933	99.574

23 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora.

Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

24 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 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado 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 ou promover os interesses deste.

25 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;
- De Vivo, Whitaker Advogados; e
- Silveiro Advogados.

26 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 2015 e 2014 o saldo de provisão para contingências soma o montante de R\$ 46 (R\$ 46 em 2014), 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 às provisões para contingências, cujo saldo em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 114 (R\$ 108 em 2014), referente a ações promovidas contra o fundo. Assim podemos descrever:

Descrição	2015	2014
Depósitos judiciais - CPMF Processo nº 4711971	96	90
Depósitos judiciais - Processo nº 0003891-91.2011.8.21.1001	18	18
Total	114	108

27 Seguros

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.

28 Partes Relacionadas

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2015	2014
SALDO INICIAL	181	165
APLICAÇÕES	90	18
RESGATE	(271)	(2)
SALDO FINAL	-	181
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	449	18.417
RENTABILIDADE BRUTA	13,16%	11,20%
QUANTIDADE DE COTAS	-	97.104,722522