

Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil
CNPJ: 13.500.306/0001-59
(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 Mercantil do Brasil
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil, 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 Mercantil do Brasil 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 Mercantil do Brasil

CNPJ 13.500.306/0001-59

(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 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2013	% PL	2012	% PL	Passivo	Nota	2013	% PL	2012	% PL
Circulante		<u>2.291</u>	<u>1,39%</u>	<u>1.903</u>	<u>1,23%</u>	Circulante		<u>78</u>	<u>0,05%</u>	<u>92</u>	<u>0,06%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.212	0,73%	883	0,57%	Taxa de administração a pagar	10	45	0,03%	59	0,04%
Ativos financeiros imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		2		2	
Contas a receber de alugueis	5	1.079	0,65%	1.014	0,66%	Obrigações fiscais a recolher		29	0,02%	31	0,02%
Impostos a recuperar		-	-	6		Distribuição de resultados a pagar	8.b	2		-	
Não circulante		<u>162.900</u>	<u>98,66%</u>	<u>152.920</u>	<u>98,83%</u>	Total do passivo		<u>78</u>	<u>0,05%</u>	<u>92</u>	<u>0,06%</u>
Investimento		<u>162.900</u>	<u>98,66%</u>	<u>152.920</u>	<u>98,83%</u>	Patrimônio líquido	7	<u>165.113</u>	<u>100,00%</u>	<u>154.731</u>	<u>100,00%</u>
Propriedades para investimento		162.900	98,66%	152.920	98,83%	Cotas integralizadas		101.664	61,57%	101.664	65,70%
Imóveis acabados	6	162.900	98,66%	152.920	98,83%	Amortização do valor das cotas		(72)	-0,04%	(72)	-0,05%
						Ajuste de avaliação a valor justo		52.669	31,90%	52.669	34,04%
						Lucros acumulados		10.852	6,57%	470	0,30%
Total do ativo		<u>165.191</u>	<u>100,05%</u>	<u>154.823</u>	<u>100,06%</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>165.191</u>	<u>100,05%</u>	<u>154.823</u>	<u>100,06%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil

CNPJ 13.500.306/0001-59

(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>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	12.533	11.857
Ajuste a Valor Justo	6.b	9.980	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>22.513</u>	<u>11.857</u>
Outros ativos financeiros			
Receita de juros		71	61
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	10	(472)	(347)
Despesas de auditoria		(19)	(10)
Despesa de serviços de terceiros	11	(187)	(185)
Outras receitas e despesas		<u>(5)</u>	<u>(3)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>21.901</u>	<u>11.373</u>
Quantidade de cotas em circulação	7	101.664	101.664
Lucro por quota - R\$		<u>215,43</u>	<u>111,87</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil

CNPJ 13.500.306/0001-59

(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 e 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2012	<u>101.664</u>	<u>(72)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101.592</u>
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos			52.669		52.669
Lucro líquido do exercício				11.373	11.373
Destinações					
Distribuição de resultado no exercício				(10.903)	(10.903)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>101.664</u>	<u>(72)</u>	<u>52.669</u>	<u>470</u>	<u>154.731</u>
Lucro líquido do exercício				21.901	21.901
Destinações					-
Distribuição de resultado no exercício				(11.519)	(11.519)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>101.664</u>	<u>(72)</u>	<u>52.669</u>	<u>10.852</u>	<u>165.113</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil

CNPJ 13.500.306/0001-59

(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		12.469	11.807
Recebimento de receitas financeiras		96	58
Pagamento de tributos		(19)	(3)
Pagamento de taxa de administração e performance		(487)	(313)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(208)	(119)
Pagamento de outras despesas		(5)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>11.846</u>	<u>11.428</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de rendimentos	8.b	<u>(11.517)</u>	<u>(10.942)</u>
Caixa líquido das atividades financiamentos		<u>(11.517)</u>	<u>(10.942)</u>
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa		<u>329</u>	<u>486</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		883	397
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	4	<u>1.212</u>	<u>883</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 Mercantil do Brasil foi constituído no dia 08 de abril de 2011, conforme Ata de Assembléia realizada pela Diretoria da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, 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 Fundo é destinado ao público em geral e tem por objetivo principal a aquisição dos imóveis do Edifício sede do Banco Mercantil (“Sede”), Complexo da Tecnologia (“Tecnologia”) e Agência Bancária (“Rio Branco”), e sua destinação para a exploração comercial por meio de locação ao Banco Mercantil do Brasil S/A.

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

julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

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 na nota explicativa nº 6 - 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 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 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 (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

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

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.

f. Outros ativos e passivos 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.

g. 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.

h. 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 devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento do exercício.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2013	2012
Depósitos bancários á vista (a)	22	10
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.190	873
Total	1.212	883

- (a) O montante de R\$ 22 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 10 em 2012) está representado por depósitos à vista no Banco Bradesco S/A, Banco Itaú S/A e Banco Mercantil do Brasil S/A.
- (b) O montante de R\$ 1.190 (R\$ 873 em 2012) de aplicações financeiras não imobiliárias está composto por cotas do Rio Bravo Liquidez DI Fundo de Investimento Referenciado e do Rio Bravo Crédito Privado Fundo de Investimento no Banco Bradesco S/A, não possui vencimento e tem liquidez diária e de um dia útil, respectivamente. A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2013	2012
Banco Mercantil do Brasil - Sede	698	656
Banco Mercantil do Brasil - Rio Branco	154	145
Banco Mercantil do Brasil - Tecnologia	227	213
Total	1.079	1.014

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 12.533 (R\$ 11.857).

6 Propriedade para investimento

a. Relação dos imóveis

Item	Descrição	2013	2012
1	Imóvel: Sede Endereço: Rua Rio de Janeiro, 654 Cidade: Belo Horizonte/MG Matricula: 95.387 Metragem: área privativa 16.468 m2	112.900	106.070
2	Imóvel: Rio Branco Endereço: Av. Rio Branco, 89 Centro Cidade: Rio de Janeiro/RJ Matricula: 29.332 Metragem: área privativa 748 m2	21.200	19.600

- 3 **Imóvel:** Complexo da Tecnologia
Endereço: Rua: Teixeira Soares, 595
Cidade: Belo Horizonte/MG
Matricula: 16.367
Metragem: área privativa 4.553 m2

28.800	22.732
162.900 (i)	152.920 (i)

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

	2013	2012
Saldo no início do período	152.920	100.251
Ajuste ao valor justo	9.980	52.669
Saldo no final do período	162.900	152.920

c. Método de determinação do valor justo

A empresa de avaliação, externa e independente “Colliers International” tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Fundo adotou como data base o mês de setembro de 2013 para revisar o valor justo para propriedades de investimento. 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 são preparados através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto de 9,5% que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa, sendo aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de 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.

As seguintes premissas foram utilizadas para terminar o valor justo das propriedades para investimento:

Descrição	2013
Cap rate de venda	8,5% a.a.
Gestão imobiliária	1,00%
Fundo de reposição de ativo	2,00%
Taxa de desconto	9,5%

7 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 está representado por 101.664 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 101.664.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo a série de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	101.664	1.000	101.664

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.

8 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	11.846	11.428
Resultado mínimo a distribuir (95%)	11.254	10.857

b. Movimentação da distribuição de rendimentos a pagar

	2013	2012
Saldo inicial não distribuído	-	39
Rendimentos propostos no exercício	11.519	10.903
Rendimentos e redução do patrimônio líquido pagos no exercício	(11.517)	(10.942)
Saldo pendente de distribuição	2	-

No período findo em 31 de dezembro de 2013, o valor proposto a ser distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 11.519 (R\$ 10.903 em 2012).

9 Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 165.113 (R\$154.731 em 2012). Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o capital subscrito é de R\$101.664, equivalentes a 101.664 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.

10 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 representa 0,3% a.a. e é de R\$ 41 (R\$39 em 2012). A taxa de administração do período totalizou R\$ 472 (R\$347 em 2012), representando 0,28% do patrimônio líquido médio (0,22% em 2012), o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 45 (R\$ 59 em 2012).

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

11 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2013	2012
Honorários contabilidade	28	27
Honorários pessoas jurídicas	14	19
Taxa de escrituração de cotas	115	109
Taxa de fiscalização CVM	23	23
Taxa Bovespa	7	7
Total	187	185

12 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, 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, se sujeita 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 n.º 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).

13 Alterações no regulamento

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

14 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,41% (0,43% em 2012) em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

16 Rentabilidade

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

- a. A rentabilidade no período foi à seguinte:

Exercício	Patrimônio Líquido (em milhares)	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2011	59.443	999,2925	7,267
31/12/2012	115.673	1.521,9813	54,230
31/12/2013	157.432	1.624,1046	13,944

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

17 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do ticker MBRF11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31.12.2012	1.302,00
31.12.2013	1.150,00

18 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 os cotistas do Fundo devam 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 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.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do(s) Imóvel (is), 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.

19 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 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.

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.

20 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		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas do fundo de investimento	1.190	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.079	-
Propriedade de investimento	-	-	162.900
Total do ativo	1.190	1.079	162.900

	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas do fundo de investimento	873	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	1.014	-
Propriedade de investimento	-	-	152.920
Total do ativo	873	1.014	152.920

21 Divulgação de informações

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

22 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. 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.

23 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.

24 Demandas judiciais

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

25 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.

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

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
Sede	39.131.000,00	9.627,51
Tecnologia	10.878.297	2.967,18
Rio Branco	14.521.288	3.347,27
Total	64.530.585	15.941,96

(*) Vigência de 08/10/2012 à 08/10/2013.

26 Transações com 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 Liquidez DI FI Referenciado	4.486	0,68%
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	8.312	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 Liquidez DI FI Referenciado	4.760	7,68%	25
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	7.831	7,73%	65

Saldo:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	116.205,800473800	200
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	590.111,219413300	989

* * *