

***Fundo de Investimento Imobiliário  
Mercantil do Brasil  
CNPJ nº 13.500.306/0001-59***

*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 Mercantil do Brasil  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil (“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

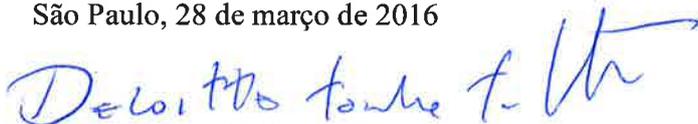
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de 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

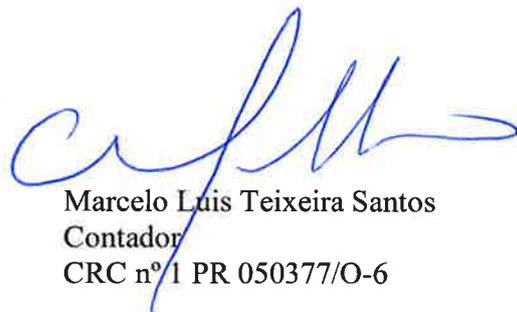
### *Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior*

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 23 de março de 2015, que não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 28 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 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 2015 e 2014**  
*(Em milhares de Reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>% PL</b>	<b>2014</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2015</b>	<b>% PL</b>	<b>2014</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>3.360</b>	<b>2,58%</b>	<b>2.802</b>	<b>1,67%</b>	<b>Circulante</b>		<b>168</b>	<b>0,13%</b>	<b>93</b>	<b>0,06%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.359	1,81%	1.602	0,95%	Fornecedores de materiais e serviços		21	0,02%	3	0,00%
Ativos Financeiros Imobiliários						Taxa de Administração a pagar	10	33	0,03%	42	0,03%
Contas a Receber de Aluguéis	5	1.001	0,77%	1.200	0,72%	Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	8	114	0,09%	48	0,03%
<b>Não Circulante</b>		<b>126.930</b>	<b>97,55%</b>	<b>165.120</b>	<b>98,39%</b>	<b>Total passivo</b>		<b>168</b>	<b>0,13%</b>	<b>93</b>	<b>0,06%</b>
<b>Investimento</b>		<b>126.930</b>	<b>97,55%</b>	<b>165.120</b>	<b>98,39%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>130.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>167.829</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para Investimento		126.930	97,55%	165.120	98,39%	Cotas Integralizadas	7	101.664	78,13%	101.664	60,58%
Imóveis Acabados	6	126.930	97,55%	165.120	98,39%	Amortização do valor das cotas		(72)	-0,06%	(72)	-0,04%
						Lucros acumulados		28.530	21,93%	66.237	39,47%
<b>Total do Ativo</b>		<b>130.290</b>	<b>100,13%</b>	<b>167.922</b>	<b>100,06%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>130.290</b>	<b>100,13%</b>	<b>167.922</b>	<b>100,06%</b>

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 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	13.978	13.406
Ajuste a Valor Justo	6.b	(38.190)	2.220
Outras receitas com propriedades para investimento	5	1.596	-
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b><u>(22.616)</u></b>	<b><u>15.626</u></b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	290	163
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com Taxa de Administração	10	(486)	(498)
Despesas com Serviços de Terceiros	11	(234)	(286)
Despesas de Tributárias		(56)	(24)
Despesas Administrativas		<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
<b>Prejuízo Líquido do Exercício</b>		<b><u>(23.106)</u></b>	<b><u>14.978</u></b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b><u>101.664</u></b>	<b><u>101.664</u></b>
<b>Prejuízo Líquido por cota - R\$</b>		<b><u>(227,28)</u></b>	<b><u>147,33</u></b>

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

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

---

	<b>Cotas</b>	<b>Amortização de</b>	<b>Lucros</b>	
	<b>Integralizadas</b>	<b>cotas</b>	<b>Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2014</b>	<u>101.664</u>	<u>(72)</u>	<u>63.521</u>	<u>165.113</u>
Lucro Líquido do exercício			14.978	14.978
Distribuição de resultado no exercício - nota 8			(12.262)	(12.262)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>101.664</u>	<u>(72)</u>	<u>66.237</u>	<u>167.829</u>
Prejuízo Líquido do exercício			(23.106)	(23.106)
Distribuição de resultado no exercício - nota 8			(14.601)	(14.601)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>101.664</u>	<u>(72)</u>	<u>28.530</u>	<u>130.122</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**

**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>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis	5	14.177	13.285
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	25	290	163
Recebimento de outras receitas com propriedade para investimento	5	1.596	-
Pagamento de Tributos		(56)	(24)
Pagamento de Serviços com Terceiros	11	(216)	(286)
Pagamento de Taxa de Administração	10	(495)	(501)
Pagamento de outras despesas		<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>15.292</u>	<u>12.634</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8	<u>(14.535)</u>	<u>(12.244)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	8	<u>(14.535)</u>	<u>(12.244)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>757</u>	<u>390</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>	4	<u>1.602</u>	<u>1.212</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>	4	<u><u>2.359</u></u>	<u><u>1.602</u></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 Mercantil do Brasil - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 7 de abril de 2011 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 28 de julho de 2011, 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”) e Agência Bancária (“Rio Branco”), e sua destinação para a exploração comercial por meio de locação ao Banco Mercantil do Brasil S/A, além do Complexo da Tecnologia (“Tecnologia”). Enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, os recursos financeiros serão aplicados em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), 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 472/08, 516/11 e 517/11 da 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 29 de março de 2016, 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, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

#### **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 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 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. 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.

#### **e. Receita de aluguéis**

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

#### **f. Reconhecimento de receitas e despesas 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 à vista (a)	12	4
Quotas de fundos de investimentos (b)	2.347	1.598
<b>Total</b>	<b>2.359</b>	<b>1.602</b>

(a) O montante de R\$ 12 em (R\$ 4 em 2014) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

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

Descrição	2015	2014
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	683	515
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	1.664	1.083
<b>Total</b>	<b>2.347</b>	<b>1.598</b>

(i) Referem-se à cotas de fundo de investimento da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representados por títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 290 (R\$ 163 em 2014).

#### 5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2015	2014
Aluguéis a Receber – a vencer até 30 dias	1.001	1.200
<b>Total</b>	<b>1.001</b>	<b>1.200</b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 13.978 (R\$ 13.406 em 2014).

Em 25 de setembro de 2015 foi anunciada a entrega do imóvel do Centro de Tecnologia. A rescisão contratual resultou em multa de montante de R\$ 1.596, paga em 14 de outubro de 2015.

## 6 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis – acabados

Referem-se a imóveis locados ao Banco Mercantil do Brasil, abaixo discriminados:

Endereço	Característica	Cidade	UF	Metragem do imóvel	2015	2014
1. Rua Rio de Janeiro, 654	Edifício Sede	Belo Horizonte	MG	16.468,00m2	95.160	113.600
2. Av. Rio Branco, 89	Agência Bancária	Rio de Janeiro	RJ	791,00 m2	17.070	20.950
3. Rua Teixeira Soares, 595	Centro de Tecnologia	Belo Horizonte	MG	6.548,00m2	14.700	30.570
					<b>126.930 (i)</b>	<b>165.120 (i)</b>

(ii) Avaliado ao valor justo

### b. Movimentação

	2015	2014
<b>Saldo inicial</b>	165.120	162.900
Ajuste ao valor justo	(38.190)	2.220
<b>Saldo final</b>	<b>126.930</b>	<b>165.120</b>

### c. Método de determinação do valor justo

A Nai DWorking, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e experiência na região e tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Setembro de 2015 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a empresa de avaliação foi a Colliers International do Brasil, na data base de Setembro de 2014).

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação da Agência Bancária foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 20 anos, analisando-se o contrato vigente (com previsão de término em julho de 2031). A taxa de desconto real aplicada foi de 10,6% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação.

A avaliação para o Edifício Sede foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 20 anos, analisando-se o contrato vigente (com previsão de término em julho de 2031). Após o término do contrato vigente, foi considerado a renovação do contrato de aluguel em condições de mercado. A taxa de desconto real aplicada foi de 9,2% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação.

A avaliação para o Centro de Tecnologia foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado. Uma vez que o locatário que ocupava o imóvel desde julho de 2011 desocupou o local em 30 de setembro de 2015, foi considerado o cenário de imóvel vago, com fluxo de caixa de 10 anos de duração e contrato de locação de 5 anos com direito a revisional, conforme práticas habituais de mercado. O cenário inicia com vacância de 12 meses e carência de 5 meses, renovado automaticamente no final do período. A cada revisional, o valor de locação se iguala ao valor de locação de mercado, considerando uma valorização de 1% ao ano. A taxa de desconto real aplicada foi de 12,1% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação.

## **7 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2015 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 130.122 (R\$ 167.829 em 2014), sendo composto por:

### **a. Cotas integralizadas**

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

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas integralizadas</b>	<b>Valor nominal (R\$) (a)</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª emissão	101.664	1,000	101.664

(a) O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

## **8 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:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	15.292	12.634
Resultado mínimo a distribuir no exercício (95%)	14.527	12.002

**b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo inicial não distribuído	48	2
Rendimentos propostos no exercício	14.601	12.262
Imposto de renda na fonte sobre distribuição de rendimentos (*)	-	28
Rendimentos e redução do patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(14.535)</u>	<u>(12.244)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>114</u>	<u>48</u>

(\*) Por não apresentar conta específica no plano de contas COFI, está sendo apresentado na posição patrimonial financeira a conta passiva referente as obrigações de repasses de impostos retidos na distribuição de rendimentos.

Em 31 de dezembro de 2015 os valores dos rendimentos propostos representaram 95,04% (96,91 % em 2014) do resultado calculado segundo o regime de caixa observados os procedimentos estabelecidos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

**9 Emissão e amortização de Cotas**

Em 31 de dezembro de 2015, o capital subscrito é de R\$ 101.664, equivalentes a 101.664 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.

**10 Remuneração da administração**

A Administradora receberá, pelos serviços de administração do Fundo, a quantia equivalente a 0,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do mesmo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 486 (R\$ 498 em 2014) e representou 0,29% (0,29% em 2014) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 33 (R\$ 42 em 2014).

**11 Despesas com serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Honorários de auditoria	25	27
Honorários de contabilidade	32	30
Honorários de pessoas jurídicas	59	76
Taxa de escrituração de cotas	77	115
Taxa de fiscalização CVM	34	31
Taxa Bovespa	7	7
<b>Total</b>	<b>234</b>	<b>286</b>

**12 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).

**13 Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, não houve alteração no regulamento do fundo.

**14 Serviços de tesouraria e escrituração de cotas**

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

**15 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	165.113	165.252	5.966	0,08%	3,61%	3,70%
2º Sem/2014	165.252	167.829	6.296	1,56%	3,81%	5,37%
1º Sem/2015	167.829	168.117	6.637	0,17%	3,95%	4,13%
2º Sem/2015	168.117	130.122	7.964	-22,60%	4,74%	-17,86%

(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.

**16 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
31/12/2013	R\$ 1.150,00
31/12/2014	R\$ 1.105,00
31/12/2015	R\$ 770,00

**17 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 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

**18 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.

**19 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.

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

	<b>2015</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos</b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento (nota 4)		2.347	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	126.930
<b>Total do ativo</b>		<b>2.347</b>	<b>126.930</b>
	<b>2014</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos</b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento (nota 4)		1.598	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	165.120
<b>Total do ativo</b>		<b>1.598</b>	<b>165.120</b>

**20 Divulgação de informações**

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

**21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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

**22 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório da JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

**23 Demandas judiciais**

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

**24 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 2015, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

<u>Descrição</u>	<u>Limite Máximo de Indenização (*)</u>
Edifício Sede	95.820.000
Agência Bancária	4.668.164,00
<b>Total</b>	<b>100.488.164,00</b>

(\*) Vigência de 15/01/2015 à 15/01/2016.

**25 Transações com partes relacionadas**

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

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 Administradora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	<b>MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SALDO INICIAL	515	201
APLICAÇÕES	7.827	13.600
RESGATE	(7.659)	(13.286)
<b>SALDO FINAL</b>	<b><u>683</u></b>	<b><u>515</u></b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	86.967	52.675
RENTABILIDADE BRUTA	12,69%	10,31%
QUANTIDADE DE COTAS	318.288,322534	270.248,656091
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	<b>MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO</b>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SALDO INICIAL	1.083	989
APLICAÇÕES	7.153	110
RESGATE	(6.572)	(16)
<b>SALDO FINAL</b>	<b><u>1.664</u></b>	<b><u>1.083</u></b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	203.103	110.216
RENTABILIDADE BRUTA	13,16%	11,20%
QUANTIDADE DE COTAS	788.791,81242	581.094,11466