

**Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo**  
**Renda Corporativa**  
(CNPJ nº 03.683.056/0001-86)  
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

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 Rio Bravo Renda Corporativa  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, 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 Rio Bravo Renda Corporativa 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/F-7

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paulo', written over a light blue circular stamp.

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

(CNPJ nº 03.683.056/0001-86)

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

(CNPJ nº 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
<b>Circulante</b>		<u>26.743</u>	10,14%	<u>83.015</u>	34,49%	<b>Circulante</b>		<u>187</u>	0,07%	<u>1.490</u>	0,62%
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.521	1,71%	81.680	33,93%	Fornecedores de materiais e serviços	8	3		1.287	0,53%
Ativos financeiros imobiliários					-	Taxa de administração a pagar	13	123	0,05%	129	0,05%
Aplicações financeiras	5	20.694	7,85%	-		Distribuição de rendimentos a pagar	10	60	0,02%	24	0,01%
Contas a receber de aluguéis	6	1.349	0,51%	1.132	0,47%	Demais valores a pagar		1		50	0,02%
Impostos a compensar		179	0,07%	203	0,08%						
Outros valores a receber		-		327	0,14%	<b>Não Circulante</b>		<u>195</u>	0,07%	<u>-</u>	
					-	Outras Contas a Pagar		195	0,07%	-	
<b>Não circulante</b>		<u>237.381</u>	90,01%	<u>158.862</u>	66,00%						
					-	<b>Total do passivo</b>		<u>382</u>	0,14%	<u>1.490</u>	0,62%
<b>Investimento</b>		<u>237.381</u>	90,01%	<u>158.862</u>	66,00%						
Propriedades para investimento	7	-		-		<b>Patrimônio líquido</b>	9	<u>263.742</u>	100,00%	<u>240.714</u>	100,00%
Imóveis acabados		237.381	90,01%	158.862	66,00%	Cotas integralizadas		199.141	75,51%	183.277	76,14%
						Gastos com colocação de cotas		(6.208)	-2,35%	(5.181)	-2,15%
						Amortização do valor das cotas		(10.287)	-3,90%	(10.287)	-4,27%
						Reserva de lucros		244	0,09%	244	0,10%
						Ajuste de avaliação a valor justo		72.253	27,40%	72.253	30,02%
						Lucros acumulados		8.599	3,26%	408	0,17%
<b>Total do ativo</b>		<u>264.124</u>	100,14%	<u>242.204</u>	100,62%	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>264.124</u>	100,14%	<u>242.204</u>	100,62%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

(CNPJ nº 03.683.056/0001-86)

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

(CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

### Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de Reais)

	<b>Nota</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	6	17.660	13.183
Despesas Manutenção e Conservação		(90)	-
Ajuste a Valor Justo	7.b	8.863	-
Demais receitas e despesas de gerenciamento dos imóveis	12	(38)	(107)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>26.395</b>	<b>13.076</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita de juros	4	3.733	2.749
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	13	(1.673)	(1.267)
Despesas de auditoria		(20)	(8)
Despesa de serviços de terceiros	14	(342)	(475)
Despesas administrativas		(25)	(31)
Despesa tributárias		(526)	(313)
Despesas Financeiras		(9)	-
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>27.533</b>	<b>13.731</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>	9	<b>138.509.272</b>	<b>130.246.869</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>0,20</b>	<b>0,11</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

(CNPJ nº 03.683.056/0001-86)

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

(CNPJ nº 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)

	Cotas integralizadas	Despesas com colocação de cotas	Amortização de cotas	Reservas de lucros	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2012</b>	<u>86.274</u>	<u>(741)</u>	<u>(10.287)</u>	<u>244</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75.490</u>
Integralização de cotas	97.003						97.003
Gastos com colocação de quotas		(4.440)					(4.440)
Alocação dos Ajustes a valor justo das propriedades para investimento					72.253		72.253
Lucro do líquido exercício						13.731	13.731
Destinações							-
Distribuição de resultado no exercício						(13.323)	(13.323)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<u>183.277</u>	<u>(5.181)</u>	<u>(10.287)</u>	<u>244</u>	<u>72.253</u>	<u>408</u>	<u>240.714</u>
Integralização de cotas	15.864						15.864
Gastos com colocação de quotas		(1.027)					(1.027)
Lucro do líquido exercício						27.533	27.533
Destinações							
Distribuição de resultado no exercício (nota 10)						(19.342)	(19.342)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<u>199.141</u>	<u>(6.208)</u>	<u>(10.287)</u>	<u>244</u>	<u>72.253</u>	<u>8.599</u>	<u>263.742</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

(CNPJ nº 03.683.056/0001-86)

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

(CNPJ nº 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>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		17.638	13.061
Recebimento de receitas financeiras		3.757	2.633
Pagamento de tributos		(526)	(313)
Pagamento de Serviços de manutenção		(90)	-
Pagamento da taxa de administração		(1.680)	(1.209)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(383)	(467)
Pagamento de outras despesas		(121)	(175)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<u>18.595</u>	<u>13.530</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de propriedades para investimento	7.b	(69.330)	(24.704)
Aquisição de letras de crédito imobiliário	5	(20.694)	-
<b>Caixa líquido das atividades investimento</b>		<u>(90.024)</u>	<u>(24.704)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Pagamento de despesas com colocação de cotas		(2.288)	(3.179)
Integralização de cotas		15.864	97.003
Pagamento de rendimentos		(19.306)	(13.310)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamentos</b>		<u>(5.730)</u>	<u>80.514</u>
<b>Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa</b>		<u>(77.159)</u>	<u>69.340</u>
<b>Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício</b>		81.680	12.340
<b>Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício</b>	4	<u>4.521</u>	<u>81.680</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 Rio Bravo Renda Corporativa (antigo Fundo de Investimento Imobiliário Financial Center) foi constituído em 16 de setembro de 1999 sob a forma de condomínio fechado, 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, nº516/11 e nº 517/11.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e, posterior, gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, considerado nos termos da política de investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração dos ativos que integram o patrimônio do Fundo.

O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e sua gestão é realizada pela Rio Bravo Investimentos Ltda. 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. Autorização de emissão das demonstrações financeiras intermediárias**

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

#### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

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

Nota 06.c – Principais premissas utilizadas para as projeções do fluxo de caixa descontado, para cálculo do valor justo do 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 receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O Custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

**ii. Custos subsequentes**

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.

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.

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

**e. 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.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses.

**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 ocorrerem independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

**h. Lucro por cota**

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

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2013	2012
Depósitos bancários á vista (a)	109	1.068
Aplicações financeiras não imobiliárias(b)	4.412	80.612
<b>Total</b>	<b>4.521</b>	<b>81.680</b>

(a) O montante de R\$ 109 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 1.068 em 2012) está representado por depósitos à vista no Banco Itaú S/A.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias  
 As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2013 e 2012 estão representadas por:

Descrição	2013	2012
RB Crédito Privado Renda Fixa (i)	4.066	80.602
RB Liquidez DI FI Referenciado (i)	148	10
FIC Votorantim Vintage	198	-
<b>Total</b>	<b>4.412</b>	<b>80.612</b>

(i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (gestor) no Banco Bradesco S/A e no Banco Itaú S/A, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi reconhecido a título de receita de juros o montante de R\$ 3.733 (R\$ 2.749 em 2012).

## 5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2013 estão representadas por:

Descrição	Indexador	Vencimento	2013	2012
Letras de crédito imobiliário (i)	CDI	29/07/2015	20.694	-
<b>Total</b>			<b>20.694</b>	<b>-</b>

- (i) Letras de crédito imobiliário, aplicação em títulos de crédito da Caixa Federal, lastreados por crédito imobiliário, remunerado pelo CDI.

## 6 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2013	2012
Alugueis a receber	1.349	1.132
<b>Total</b>	<b>1.349</b>	<b>1.132</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 17.660 (R\$ 13.183 em 2012).

## 7 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis

Item Descrição	2013	2012
1 Edifício JK Financial Center, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo- SP. O fundo é proprietário de 5.154,88 m <sup>2</sup> ou 38,945840% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1º, 2º, 3º, 13º, 14º e 15º andares, oito vagas de garagem independentes além do direito de explorar 174 vagas de garagem do Condomínio.	90.500	84.696
2 Edifício Jatobá Green Building, localizado na Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo - SP. O fundo é proprietário de 1.520,04m <sup>2</sup> ou 11,885700%, das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 8º andar, e direito de explorar 49 vagas de garagem do Condomínio.	26.500	25.620
3 Edifício Parque Paulista, localizado na Alameda Santos 1.940, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP. O fundo é proprietário de 575,6m <sup>2</sup> ou 6,811600% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 10º andar e direito de explorar 22 vagas de garagem do Condomínio.	8.600	7.390
4 Edifício New Century, localizado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães, 758, Itaim Bibi, São Paulo - SP. O fundo é proprietário de 998,85m <sup>2</sup> ou 5,763000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 3º andar e direito de explorar 38 vagas de garagem do Condomínio.	17.500	16.760
5 Edifício Cetenco Plaza Torre Norte localizado à Avenida Paulista,	24.700	24.396

<b>Item Descrição</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
nº 1.842, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP. O Fundo é proprietário de 2.134,78m <sup>2</sup> ou 3,939600% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 20º e 24º andares e direito de explorar 32 vagas de garagem do Condomínio.		
6 Edifício Candelária Corporate localizado à Rua Candelária, 65, Centro, Rio de Janeiro - RJ. O Fundo é proprietário de 1.296,76m <sup>2</sup> ou 7,727400% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 16º e 17º andares e direito de explorar 5 vagas de garagem do Condomínio.	18.212	-
7 Edifício Internacional Rio, localizado na Praia do Flamengo, 154, Rio de Janeiro - RJ. O fundo é proprietário de 1.480,00m <sup>2</sup> ou 13,820000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 1º e 2º andares e direito de explorar 23 vagas de garagem do Condomínio.	23.889	-
8 Edifício Parque Cultural Paulista, localizado na Avenida Paulista, nº 37, Vila Mariana, São Paulo - SP. O fundo é proprietário de 2.030,60m <sup>2</sup> ou 9,380000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 14º e 15º andares, e direito de explorar 36 vagas de garagem do Condomínio.	27.480	-
<b>Total</b>	<u>237.381 (i)</u>	<u>158.862 (i)</u>

(i) *Avaliado ao valor justo.*

**b. Movimentação**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>158.862</b>	<b>62.232</b>
Aquisição de imóveis	69.330	24.377
Custo de aquisição de imóvel	326	-
Ajuste ao valor justo	8.863	72.253
<b>Saldo final</b>	<u><b>237.381</b></u>	<u><b>158.862</b></u>

**c. Método de determinação do valor justo**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado

do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O fundo adotou como data base o mês de setembro de 2013 para revisar o valor justo das propriedades para investimento.

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se um cenário de locação, com o imóvel já alugado, através de um Fluxo de Caixa Descontado, que apresenta um horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade. A taxa de desconto com intervalo de 9,5% a 10,5 % que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa sendo aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

## 8 Fornecedores de materiais e serviços

Descrição	2013	2012
JJ Chaves Contadores	3	2
Luz Publicidade SP Sul Ltda.	-	23
Rio Bravo Investimento Ltda.	-	1.262
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>1.287</b>

## 9 Patrimônio líquido

### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 está representado por 138.509.272 cotas escriturais (130.246.869 em 2012) totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 199.141 (R\$ 183.277 em 2012).

### b. Amortização de cotas

A amortização de cotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 56, parágrafo 2º, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 não houve amortização de cotas, sendo seu saldo acumulado de R\$ 10.287 (R\$ 10.287 em 2012).

### c. Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 8.262.403 cotas (36.137.309 em 2012) no montante de R\$ 6.208 (R\$ 5.181 em 2012), abaixo descrevemos quais são estes gastos:

- i) gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii) remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- iii) gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv) taxas e comissões;
- v) custos de transferência;
- vi) custos de registro na CVM, entre outros

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras,

custos internos administrativos ou custos de carregamento.

**d. Ajuste de avaliação ao valor justo**

O ajuste de avaliação ao valor justo referente aos exercícios anteriores, no valor de R\$ 72.253, refere-se a valores apurados quando da adoção inicial da ICVM 516/11 dos imóveis pertencentes ao fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos, totalizou R\$ 8.863, registrado diretamente em conta de resultado do exercício.

**10 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	18.595	13.530
Resultado mínimo a distribuir (95%)	17.665	12.854

**b. Movimentação da distribuição de rendimentos a pagar**

	2013	2012
Saldo inicial não distribuído	24	11
Rendimentos propostos no exercício	19.342	13.323
Rendimentos pagos no exercício	<u>(19.306)</u>	<u>(13.310)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>60</u>	<u>24</u>

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 19.342 (R\$ 13.323 em 2012).

**11 Emissão, resgate e amortização de cotas**

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 300.000. Em 31 de dezembro de 2013 o capital subscrito é de R\$ 199.141 (R\$ 183.277 em 2012), equivalentes a 138.509.272 cotas (130.246.869 cotas em 2012), totalmente integralizadas.

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.

## 12 Demais receitas e despesas de gerenciamento dos imóveis

Descrição	2013	2012
Multas contratuais recebidas	526	86
Recuperação de despesas	21	8
Condomínio de bens não locados	(298)	(39)
Taxa de administração aluguéis	(135)	(162)
Comissões sobre locações	(62)	-
Despesas IPTU de bens não locados	(84)	-
Energia Elétrica	(5)	-
Estacionamento	(1)	-
<b>Total</b>	<b>(38)</b>	<b>(107)</b>

## 13 Remuneração da administração

### a. Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 128 (R\$ 128 em 2012). A taxa de administração do período totalizou R\$ 1.673 (R\$ 1.267 em 2012), representando 0,63% do patrimônio líquido, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 123 (R\$ 129 em 2012).

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

## 14 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2013	2012
Honorários contabilidade	36	23
Honorários pessoas jurídicas	57	278
Taxa de Escrituração de cotas	193	134
Taxa de fiscalização CVM	31	25
Taxa de custódia	7	7
Taxa Bovespa	7	8
Taxa CETIP	11	-
<b>Total</b>	<b>342</b>	<b>475</b>

## **15 Legislação tributária**

### **a. Fundo**

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

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

### **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).

## **16 Alterações no regulamento**

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

## **17 Custódia das cotas emitidas pelo fundo**

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

## **18 Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,35% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2013 (0,43% em 2012).

## **19 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 exercício foi à seguinte:

<b>Exercício</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Rentabilidade do fundo (%)</b>
31/12/2010	37.182	0,857	12,788
31/12/2011	89.148	0,976	8,424
31/12/2012	157.736	2,097	10,440
31/12/2013	257.440	1,904	10,782

- 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;

## **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, 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 devem estar conscientes de que o investimento

no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio à longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### **Riscos Tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento**

#### ***i. Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do (s) Imóvel(is), 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.

## **21 Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

### **a. Gerenciamento de riscos**

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e

perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

### ***Risco de Mercado***

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

### **Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, apresentam aplicações em carteira diversificada de títulos e valores mobiliários, bem como em quaisquer outros ativos financeiros e modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, e possuem como referencia (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

### ***Risco de crédito e de aplicação dos recursos***

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

### ***Risco de liquidez***

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

## **22 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.



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.

## 26 Demandas judiciais

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

## 27 Seguros

O Fundo possui seguros contratados por meio da empresa Chubb do Brasil Cia. de Seguros, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

## 28 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	149	0,68%
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	31.582	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	26	7,68%	6
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	39.515	7,73%	1.974

### Saldo:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	85.441,158691300	148
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	2.425.556,194510500	4.066

\* \* \*