

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM 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
Balanços 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 Agências Caixa
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa, 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 Agências Caixa 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).

Ênfase**Reapresentação dos valores correspondentes**

Conforme mencionado na nota explicativa 2, em decorrência de retificação de erro, os saldos de outros valores a receber e dos gastos com colocação de cotas referentes as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro e NBC TG 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis. Nossa opinião não contém modificação realcionada e este assunto.

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 Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(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		2012		Passivo	Nota	2013		2012	
			% PL		% PL				% PL		% PL
				Reapresentado						Reapresentado	
Circulante		227.649	52,42%	237.947	61,32%	Circulante		2.816	0,65%	2.629	0,68%
Caixa e equivalentes de caixa	4	65.815	15,15%	56.674	14,61%	Obrigações fiscais a pagar		37	0,01%	10	
Ativos financeiros imobiliários						Taxa de administração a pagar	11	175	0,04%	210	0,05%
Aplicações financeiras	5	161.308	37,14%	180.610	46,55%	Distribuição e amortização de cotas a pagar	9	2.604	0,60%	2.400	0,62%
Contas a receber	6	380	0,09%	335	0,09%	Demais valores a pagar		-		9	
Impostos a compensar		10		318	0,08%						
Outros valores a receber		136	0,03%	10	0,00%	Total do passivo		2.816	0,65%	2.629	0,68%
Não circulante		209.448	48,23%	152.695	39,35%	Patrimônio líquido		434.281	100,00%	388.013	100,00%
Investimento		209.448	48,23%	152.695	39,35%	Cotas integralizadas	8	405.000	93,26%	405.000	104,38%
Propriedades para investimento	7	209.448	48,23%	152.695	39,35%	Gastos com colocação de cotas		(16.998)	-3,91%	(16.998)	-4,38%
Imóveis acabados		198.600	45,73%	152.695	39,35%	Reserva de contingência	8.c	2		2	
Imóveis em Construção		10.848	2,50%	-		Lucros acumulados		46.277	10,66%	9	
Total do ativo		437.097	100,65%	390.642	100,68%	Total do passivo e patrimônio líquido		437.097	100,65%	390.642	100,68%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

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

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstrações de resultados

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	12	17.873	1.532
Ganho com Ajuste a Valor Justo	6.c	45.905	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>63.778</u>	<u>1.532</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de letras de crédito imobiliário		11.929	610
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>11.929</u>	<u>610</u>
Outros ativos financeiros			
Receita de juros	4	4.937	2.335
Ajuste ao valor justo		-	(234)
Outras receitas (despesas)			
Despesa com taxa de administração	11	(2.562)	(353)
Despesa tributárias		(939)	(171)
Despesas de auditoria		(19)	(12)
Despesas administrativas		(27)	-
Despesa de serviços de terceiros		(889)	(18)
Outras receitas e despesas		<u>(13)</u>	<u>11</u>
Lucro líquido do exercício/período		<u>76.195</u>	<u>3.700</u>
Quantidade de cotas em circulação	8	405.000	405.000
Lucro por quota - R\$		<u>188,14</u>	<u>9,14</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2012	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	405.000				405.000
Gastos com colocação de quotas		(16.908)			(16.908)
Lucro líquido do período				3.700	3.700
Destinações:					
Reserva de contingência			2	(2)	-
Distribuição de resultado no período (nota 9)				(3.689)	(3.689)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	405.000	(16.908)	2	9	388.103
Retificação de erro:					
Ajuste de gastos com colocação de cotas		(90)			(90)
Saldos em 31 de dezembro de 2012 - reapresentados (nota 2.a)	405.000	(16.998)	2	9	388.013
Lucro líquido do exercício				76.195	76.195
Destinações:					
Distribuição de resultado no exercício (nota 9)				(29.927)	(29.927)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	405.000	(16.998)	2	46.277	434.281

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

(CNPJ nº 15.576.907/0001-70)

(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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		17.828	1.197
Transferência de aplicação em letras de créditos imobiliários para curto prazo		-	-
Recebimento de receitas financeiras líquida das aplicações financeira imobiliárias		17.173	1.783
Pagamento de tributos federais (IRRF e IOF)		(944)	(161)
Pagamento de taxa de administração		(2.601)	(149)
Pagamento de outras despesas		<u>(1.046)</u>	<u>(14)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>30.410</u>	<u>2.656</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimento	7.c	(10.848)	(152.695)
Resgate (aquisição) de letras de crédito imobiliário		<u>19.302</u>	<u>(180.000)</u>
Caixa líquido das atividades investimento		<u>8.454</u>	<u>(332.695)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Integralização de cotas		-	405.000
Pagamento de despesas com colocação de cotas		-	(16.998)
Pagamento de rendimentos	9.b	<u>(29.723)</u>	<u>(1.289)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamentos		<u>(29.723)</u>	<u>386.713</u>
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa		<u>9.141</u>	<u>56.674</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do período		56.674	-
Caixa e equivalente de caixa - Final do período	4	<u>65.815</u>	<u>56.674</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 Agências Caixa foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 7 de novembro de 2012, 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 tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (I) locação à Caixa Econômica Federal, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (II) alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos 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 (“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. Reapresentação de valores correspondentes

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas em razão de retificação de erro de exercício anterior, referente a contabilização dos gastos com colocação de cotas, nos termos descritos pelo Pronunciamento Técnico CPC nº 23, regulamentado pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, por meio da Resolução nº 1.179 de 24 de julho de 2009 (NBC TG 23) e NBC TG 26(R1).

O efeito desta reapresentação está demonstrado a seguir:

	<u>Ativo Circulante</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>
Saldo publicado em 31/12/2012	<u>238.037</u>	<u>(388.103)</u>
Ajuste do efeito do erro contábil		
Outros valores a receber	(90)	
Gastos com colocação de cotas		90
Saldo reapresentado em 31/12/2012	<u>237.947</u>	<u>(388.013)</u>

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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 07 – 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. Títulos de renda fixa - LCI

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor.

ii. De alugueis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h. Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2013	2012
Depósitos bancários á vista (a)	2.070	578
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>63.745</u>	<u>56.096</u>
Total	<u>65.815</u>	<u>56.674</u>

(a) O montante de 2.070 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 578 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
Rio Bravo Liquidez DI FI REferenciado (i)	20.560	1.005
Rio Bravo Crédito Privado	-	55.091
Itaú Soberano DI LP (i)	<u>43.185</u>	<u>-</u>
Total	<u>63.745</u>	<u>56.096</u>

(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\$ 4.937 (R\$ 2.335 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	10/12/2014	<u>161.308</u>	<u>180.610</u>
Total			<u>161.308</u>	<u>180.610</u>

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

6 Contas a receber

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2013 estão representados por:

Descrição	2013	2012
Aluguéis a Receber	380	335
Total	380	335

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis - acabados

Item	Descrição	2013	2012
1	<p>Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo Matricula: 33.144 Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 1.388,00 m²; Área do terreno: 1.810,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento) e 18 vagas de garagem.</p>	4.800	3.043
2	<p>Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu Matricula: 21.506 Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 3.256,00 m²; Área do terreno: 1.092,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 5 pavimentos (térreo e 4 pavimentos superiores) e 5 vagas para funcionários.</p>	12.800	8.507
3	<p>Imóvel: Agência 0573 - Leme Matricula: 73.710 Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 696,80 m²; Área do terreno: 300,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (térreo e 2 pavimentos superiores)</p>	10.800	7.909

Item	Descrição	2013	2012
4	<p>Imóvel: Agência 0637 - Carapicuíba Matricula: 84.282 Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba Cidade: São Paulo</p> <p>Metragem: Área construída: 1.949,20 m²; Área do terreno: 592,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 4 pavimentos (subsolo, térreo e 2 pisos superiores) e 20 vagas de garagem.</p>	7.000	5.607
5	<p>Imóvel: Agência 4040 - Quitaúna Matricula: 29.759 Endereço: Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco Cidade: São Paulo</p> <p>Metragem: Área construída: 2.250,00 m²; Área do terreno: 1.094,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e pisos superior) e 20 vagas de garagem</p>	5.000	4.037
6	<p>Imóvel: Agência 0588 - Ipanema Matricula: Transcrição da Loja 127-A Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 510,00 m²; Área do terreno: 1.000,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior)</p>	12.700	9.326
7	<p>Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis Matricula: 9631 2-R, 18.042 2-AJ e 18.041 2-AL Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 1.900,31 m²; Área do terreno: 2.930,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (térreo e 2 pavimentos superiores)</p>	19.400	14.544
8	<p>Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes Matricula: 129.439 Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 919,00 m²; Área do terreno: 987,90 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento) e 6 vagas de garagem</p>	9.800	7.592

Item	Descrição	2013	2012
9	<p>Imóvel: Agência 0202- Bandeira Matricula: 60.379 Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro</p> <p>Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo, mezanino, 1º pavimento e 2º pavimento) e 40 vagas de garagem</p>	6.000	4.507
10	<p>Imóvel: Agência 1608 - Benedito Coutinho Matricula: 16.823 Endereço: Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 (calçadão) - Osasco Cidade: São Paulo</p> <p>Metragem: Área construída: 1.206,10 m²; Área do terreno: 900,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e piso superior e ático)</p>	4.100	3.397
11	<p>Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo Matricula: 249.766, 249.767, 249.768 e 249.769 Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo</p> <p>Metragem: Área construída: 1.448,48 m²; Área do terreno: 1.550,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e piso superior) e 33 vagas de garagem</p>	5.500	4.187
12	<p>Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde Matricula: 122.261, 122.262, 122.263 e 122.264 Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo</p> <p>Metragem: Área construída: 1.833,14 m²; Área do terreno: 1.109,08 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária</p>	6.900	5.159
13	<p>Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós Matricula: 69.581, 69.582, 69.583, 69.584 e 69.585 Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Cidade: São Paulo - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.446,96 m²; Área do terreno: 1.221,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento)</p>	7.800	6.004
14	<p>Imóvel: Agência 0085 - Inconfidência Matricula: 3.300</p>	9.700	7.280

Item	Descrição	2013	2012
	<p>Endereço: Rua Curitiba, nº 888 Cidade: Belo Horizonte - MG</p> <p>Metragem: Área construída: 2.373,17 m²; Área do terreno: 475,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 6 pavimentos (2º subsolo, 1º subsolo, térreo, mezanino, 1º e 2º pavimentos superiores) e 16 vagas de garagem.</p>		
15	<p>Imóvel: Agência 0221 - Meier Matricula: 339.114 Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) Cidade: Rio de Janeiro - RJ</p> <p>Metragem: Área construída: 1.483,53 m²; Área do terreno: 514,54 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 5 pavimentos (subsolo, térreo e 2 pisos superiores e cobertura - casa das máquinas)</p>	8.900	7.007
16	<p>Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile Matricula: 28.575 e 28.577 Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 Cidade: Rio de Janeiro - RJ</p> <p>Metragem: Área construída: 1.139,67 m²; Área do terreno: 1.200,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior)</p>	9.900	7.676
17	<p>Imóvel: Via Anchieta Matricula: 3.213 Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.785,00 m²; Área do terreno: 880,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e mezanino) e 25 vagas de garagem.</p>	3.900	3.029
18	<p>Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista Matricula: 53.201 Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.299,00 m²; Área do terreno: 738,50m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e pavimento superior) e 19 vagas de garagem</p>	5.100	4.113
19	<p>Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Matricula: 86.785 Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP</p>	5.200	4.307

Item	Descrição	2013	2012
	<p>Metragem: Área construída: 1.205,86 m²; Área do terreno: 153,57 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e mezanino)</p>		
20	<p>Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda</p> <p>Matricula: 41.835 e 41.836</p> <p>Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja</p> <p>Cidade: São Paulo – SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.293,02 m²; Área do terreno: 2.064,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e pavimento superior)</p>	5.200	4.302
21	<p>Imóvel: Agência 1598 - Guarapiranga</p> <p>Matricula: 224.244</p> <p>Endereço: Av. de Pinedo, nº 228</p> <p>Cidade: São Paulo - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.312,18 m²; Área do terreno: 1.332,50 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e piso superior) e 23 vagas de garagem.</p>	5.400	4.357
22	<p>Imóvel: Agência 0976 - Itaquaquecetuba</p> <p>Matricula: 49.983</p> <p>Endereço: Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93</p> <p>Cidade: Itaquaquecetuba - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 2.342,10 m²; Área do terreno: 1.200,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e mezanino) e 32 vagas de garagem.</p>	6.100	4.307
23	<p>Imóvel: Agência 4049 - Pirituba</p> <p>Matricula: 97.662</p> <p>Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64</p> <p>Cidade: São Paulo - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.368,00 m²; Área do terreno: 768,00 m²</p> <p>Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal</p> <p>Características: Agência bancária com 3 pavimentos (subsolo, térreo e mezanino) e 20 vagas de garagem.</p>	5.300	4.727
24	<p>Imóvel: Agência 1368 - Imirim</p> <p>Matricula:</p> <p>Endereço: Av. Imirim, nº 1271</p> <p>Cidade: São Paulo - SP</p> <p>Metragem: Área construída: 1.384,34²; Área do terreno: 865,78 m²</p>	4.500	3.957

Item	Descrição	2013	2012
	Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal		
	Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e mezanino) e 5 vagas de garagem.		
25	Imóvel: Agência 4031 - Guaianases		
	Matricula:		
	Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436		
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 2.475,10 ² ; Área do terreno: 1.846,00 m ²		
	Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal		
	Características: Agência bancária com 3 pavimentos (térreo e mezanino pavimento superior) e 20 vagas de garagem.	6.000	4.757
26	Imóvel: Agência 1022 - Venda Nova		
	Matricula:		
	Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580		
	Cidade: Belo Horizonte - MG		
	Metragem: Área construída: 2.585,45 ² ; Área do terreno: 2.500,00 m ²		
	Estágio: Locado para a Caixa Econômica Federal		
	Características: Agência bancária com 2 pavimentos (térreo e mezanino pavimento inferior) e 25 vagas de garagem.	<u>10.800</u>	<u>9.057</u>
		<u>198.600 (i)</u>	<u>152.695 (i)</u>

(i) Avaliado ao valor justo

b. Relação de imóveis – em construção

Item	Descrição	2013	2012
	Imóvel: Agência Hebraica		
	Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644		
1	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 318,06 m ² ; Área do terreno: 42,09 m ²		
	Características: Loja a ser reformada para abertura de Agência bancária.	6.128	-
	Imóvel: Agência Vila Mascote		
	Endereço: Av. Santa Catarina, s/n		
2	Cidade: São Paulo – SP		
	Metragem: Área do terreno: 500,00 m ²		
	Características: Aquisição de terreno com casa que será demolida para construção de prédio para Agência bancária.	2.164	-
	Imóvel: Agência Jundiapéba		
	Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118		
3	Cidade: Mogi das Cruzes – SP		
	Metragem: Área construída: 1.009,46 m ² ; Área do terreno: 906,75 m ²	1.499	-

Item	Descrição	2013	2012
	Características: Aquisição de prédio que será demolido para construção de Agência bancária.		
	Imóvel: Agência Parque Maria Helena		
	Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115		
4	Cidade: Suzano – SP		
	Metragem: Área do terreno: 588,00 m ²		
	Características: Aquisição de prédio que será demolido para construção de Agência bancária.	1.057	-
		<u>10.848 (i)</u>	<u>-</u>

(i) Pelo custo de aquisição

c. Movimentação

Descrição	2013		
	Imóveis acabados	Imóveis em construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2013	152.695	-	152.695
Compras ocorridas		10.848	10.848
Ajuste ao valor justo	45.905		45.905
Saldo em 31 de dezembro de 2013	198.600	10.848	209.448

Descrição	2012		
	Imóveis acabados	Imóveis em construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2012	152.513	-	152.513
Despesas com aquisição	182		182
Saldo em 31 de dezembro de 2012	152.695	-	152.695

d. Método de determinação do valor justo

A Colliers, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado 26 imóveis sendo que estes laudos tem como data base junho de 2013.

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.

Método de avaliação do valor justo:

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

8 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 está representado por 405.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 405.000.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	<u>405.000</u>	1.000	<u>405.000</u>

c. Reserva de contingência

O regulamento do Fundo prevê a formação da Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% dos recursos que serão distribuídos a título de rendimento aos cotistas, e poderá ter o valor máximo equivalente a 5% do Patrimônio Líquido. O percentual a ser constituído no encerramento de cada exercício deverá ser determinado e aprovado pelos cotistas do Fundo em assembléia.

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado em 31 de dezembro de cada ano.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º do mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do exercício a serem distribuídos.

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

a. Base de cálculo

No exercício/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	30.410	2.656
Resultado mínimo a distribuir (95%)	28.889	2.523

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2013	2012
Saldo inicial não distribuído	2.400	-
Rendimentos propostos no exercício/período	29.927	3.689
Rendimentos pagos no exercício/período	<u>(29.723)</u>	<u>(1.289)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>2.604</u>	<u>2.400</u>

O saldo a distribuir aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo é de R\$ 2.604 em 31 de dezembro de 2013. O valor total de distribuição de rendimentos propostos referente ao exercício de 2013 foi de R\$ 29.927, equivalente a 98% dos lucros auferidos em regime de caixa.

10 Emissão, resgate e amortização de Cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de até R\$ 405.000. Em 31 de dezembro de 2013, o capital subscrito é de R\$ 405.000, equivalentes a 405.000 cotas, totalmente integralizados.

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 Assembléia 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 Assembléia 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.

Conforme legislação em vigor, não é permitido o resgate de cotas.

11 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A administradora é remunerada com taxa de administração apurada e paga mensalmente da seguinte forma, contados da data da liquidação financeira da Primeira emissão: (I) nos doze primeiros meses de operação do fundo, 0,651% ao ano, (II) entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do fundo, 0,551% ao ano, (III) entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo, 0,451% ao ano, (IV) a partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo, 0,351% ao ano, observado o valor mínimo mensal de: R\$ 30, atualizado

positivamente e anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M da FGV.

A taxa de administração é calculada e paga a administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 a taxa de administração totalizou R\$ 2.562 (R\$ 353 em 2012) e representou 0,55% (0,11% em 2012) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 175 (R\$ 210 em 2012).

12 Receita de Aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e no período de dois meses findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 17.873 (R\$ 1.532 em 2012).

13 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 28º 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 artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

I - pessoa física:

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

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

a. Cotista

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

b. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

14 Alterações no regulamento

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

15 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

Conforme Art. 29 da Instrução CVM nº 472, a contratação do serviço de custódia qualificada para os ativos financeiros do Fundo é obrigatória, sendo dispensável caso o montante desses ativos não ultrapassem 5% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2013 o montante dos ativos financeiros representavam 51,82% do PL.

Para os serviços de Custódia qualificada do Fundo, o Itaú Unibanco receberá mensalmente nos primeiros 12 meses, o valor fixo mensal de R\$ 9, após esse período os serviços de custódia, abrangendo as atividades já relacionadas, terão seus custos calculados à taxa de 0,03% a.a, incidindo sobre o patrimônio líquido consolidado dos fundos, considerando um mínimo mensal de R\$ 4 por fundo.

Ao valores em reais (R\$) serão corrigidos anualmente, pela variação do Índice de Preços ao consumidor FIPE (IPC – FIPE) do ano anterior, ou na sua falta pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), ou, na falta de ambos, do IGPM (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), respeitado o período mínimo de 12 (doze) meses para o primeiro reajuste.

16 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo representam 0,44% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2013 (0,15% em 2012).

17 Rentabilidade do fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
2012	<u>334.229</u>	<u>957.449995</u>	<u>(4,25)</u>
2013	<u>403.357</u>	<u>1.072,2973</u>	<u>18,890</u>

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

- 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;

18 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do ticker AGCX11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento e médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento	Preço médio
31.12.2012	1.151,00	1.151,00
31.12.2013	925,00	925,00

19 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, 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 conseqüente 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.

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundos junto a 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.

20 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.

21 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:

Ativos	2013		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	20.560		
Itaú Soberano DI LP	43.185		
Letras de crédito imobiliário	161.308		
Propriedade de investimento	-	-	198.600
Total do ativo	225.053	-	198.600

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	1.005		
Rio Bravo Crédito Privado	55.091		
Letras de crédito imobiliário	180.610		
Propriedade de investimento	-	-	152.695
Total do ativo	236.706	-	152.695

22 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 diárias, 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.

23 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.

24 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores Sociedade Simples para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2013. O custo da prestação deste serviço é deduzida da taxa de administração do Fundo.

25 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.

26 Seguros

Os Contratos de locação celebrados entre a Caixa Econômica Federal e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

27 Transações com partes relacionadas

- 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	42.328	0,68%
Rio Bravo Crédito Privado FI RF (*)	14.132	0,63%

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	23.093	7,68%	1.584
Rio Bravo Crédito Privado FI RF (*)	43.259	7,38%	1.714

Saldo:

Título	Quantidade/Cotas	Valor
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	11.908.153,735671300	20.560
Rio Bravo Crédito Privado FI RF (*)	-	-

(*) Aplicação no período de 1º de janeiro à agosto de 2013.

* * *