

**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 2014 e 2013

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração 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 2014 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 2014 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.

Porto Alegre, 23 de março de 2015.

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/F-7

Cristiano Jardim Seguecio  
Contador CRC SP-244525/O-9 T-RS

## Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

CNPJ: 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 2014 e 2013

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2014	% PL	2013	% PL	Passivo	Nota	2014	% PL	2013	% PL
<b>Circulante</b>		<b>181.429</b>	<b>40,63%</b>	<b>227.649</b>	<b>52,42%</b>	<b>Circulante</b>		<b>3.694</b>	<b>0,83%</b>	<b>2.816</b>	<b>0,65%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.723	0,61%	65.815	15,15%	Taxa de administração a pagar	11	157	0,04%	165	0,04%
Ativos financeiros imobiliários						Obrigações fiscais e previdenciárias a pagar		85	0,02%	37	0,01%
Aplicações financeiras	5	178.168	39,90%	161.308	37,14%	Distribuições de rendimentos e amortização de cotas a pagar	9	2.923	0,65%	2.604	0,60%
Contas a receber de aluguéis	6	478	0,11%	380	0,09%	Demais valores a pagar		529	0,12%	10	
Impostos a compensar		-	0,00%	10		<b>Total passivo</b>		<b>3.694</b>	<b>0,83%</b>	<b>2.816</b>	<b>0,65%</b>
Outros valores a receber		60	0,01%	136	0,03%	<b>Patrimônio líquido</b>	8	<b>446.531</b>	<b>100,00%</b>	<b>434.281</b>	<b>100,00%</b>
<b>Não circulante</b>		<b>268.796</b>	<b>61,50%</b>	<b>209.448</b>	<b>48,23%</b>	Cotas integralizadas		405.000	90,70%	405.000	93,26%
<b>Investimento</b>		<b>268.796</b>	<b>61,50%</b>	<b>209.448</b>	<b>48,23%</b>	Gastos com colocação de cotas		(16.998)	-3,81%	(16.998)	-3,91%
Propriedades para investimento	7	268.796	60,20%	209.448	48,23%	Reserva de contingência		-		2	
Imóveis acabados		216.547	48,50%	198.600	45,73%	Lucros acumulados		58.529	13,11%	46.277	10,66%
Imóveis em construção		52.249	11,70%	10.848	2,50%						
<b>Total do ativo</b>		<b>450.225</b>	<b>103,00%</b>	<b>437.097</b>	<b>100,65%</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>450.225</b>	<b>103,00%</b>	<b>437.097</b>	<b>100,65%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

CNPJ: 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

*(Em milhares de Reais)*

	Nota	2014	2013
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	6	19.370	17.873
Ajuste a valor justo	7	11.570	45.905
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>30.940</b>	<b>63.778</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de letras de crédito imobiliário	5	15.397	11.929
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>15.397</b>	<b>11.929</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>46.337</b>	<b>75.707</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	4	4.502	4.937
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	11	(2.344)	(2.562)
Despesas tributárias		(868)	(939)
Despesas de auditoria		(28)	(19)
Despesas com serviços de terceiros		(914)	(889)
Outras receitas e despesas		(46)	(40)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>46.639</b>	<b>76.195</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>405.000</b>	<b>405.000</b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<b>115,16</b>	<b>188,14</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2014

*(Em milhares de Reais)*

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com emissão de cotas</b>	<b>Reserva de contingência</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2013</b>	<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>388.013</u>
Lucro líquido do exercício				76.195	76.195
Distribuição de resultado no exercício				(29.927)	(29.927)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>2</u>	<u>46.277</u>	<u>434.281</u>
Reversão de reserva			(2)	2	
Lucro líquido do exercício				46.639	46.639
Distribuição de resultado no exercício				(34.389)	(34.389)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>-</u>	<u>58.529</u>	<u>446.531</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa

CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstração dos fluxos de caixa do período - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

*(Em milhares de Reais)*

	Nota	2014	2013
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		19.272	17.828
Recebimento de receitas financeiras líquidas		19.908	17.173
Pagamento de tributos		(868)	(944)
Pagamento de taxa de administração		(2.351)	(2.601)
Pagamento de outras despesas		(863)	(1.046)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<u>35.098</u>	<u>30.410</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de propriedades para investimento		(47.261)	(10.848)
(Aquisição) resgate de letras de crédito imobiliário		(16.859)	19.302
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>		<u>(64.120)</u>	<u>8.454</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(34.070)	(29.723)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		<u>(34.070)</u>	<u>(29.723)</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>(63.092)</u>	<u>9.141</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	4	<b>65.815</b>	<b>56.674</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício</b>	4	<b><u>2.723</u></b>	<b><u>65.815</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)*

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 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 472/2008, 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 Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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**

Em 12 de março de 2015, a Administração do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

#### **b. Base de mensuração**

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

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

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

- Nota 07 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

**3 Resumo das principais políticas contábeis**

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

**b. Ativos financeiros imobiliários**

**(i) Títulos de renda fixa - LCI**

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária do imóvel.

**(ii) De aluguéis**

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

**c. Propriedades para investimento**

**(i) Imóveis acabados**

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

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

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

**(ii) Imóveis em construção**

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuível à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

**(iii) Custos subsequentes**

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

**d. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

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

**e. Receita de aluguéis**

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

**f. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

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

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2014	2013
Depósitos bancários á vista (a)	1.608	2.070
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	1.115	63.745
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b><u>2.723</u></b>	<b><u>65.815</u></b>

(a) O montante de 1.608 em 2014 (R\$ 2.070 em 2013) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão representadas por:

Descrição	2014	2013
Rio Bravo Liquidez DI FI REferenciado (i)	499	20.560
Itaú Soberano DI LP (i)	616	43.185
	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b><u>1.115</u></b>	<b><u>63.745</u></b>

(i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A (BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi reconhecido a título de receita de juros o montante de R\$ 4.502 (R\$ 4.937 em 2013).

## 5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão representadas por:

Descrição	Indexador	Vencimento	2014	2013
Letras de Crédito Imobiliário - LCI Santander (i)	CDI	27/05/2015	75.090	75.076
Letras de Crédito Imobiliário - LCI CEF (i)	CDI	16/09/2016	103.078	-
Letras de Crédito Imobiliário - LCI CEF (i)	CDI	10/12/2014	<hr/>	<hr/>
			-	86.232
<b>Total</b>			<b><u>178.168</u></b>	<b><u>161.308</u></b>

(i) Letras de crédito imobiliário, pós fixadas, com liquidez diária, lastreados por crédito imobiliário e indexadas pelo CDI.

No exercício findo em e dezembro de 2014 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira - LCI o montante de R\$ 15.397 (R\$ 11.929 em 2013).

## 6 Contas a receber

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão representados por:

Descrição	2014	2013
Aluguéis a receber	<hr/>	<hr/>
	478	380
<b>Total</b>	<b><u>478</u></b>	<b><u>380</u></b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 19.370 (R\$ 17.873 em 2013).

## 7 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis - acabados

Referem-se a imóveis locados a Caixa Econômica Federal, abaixo discriminados:

Item	Descrição	2014	2013
1	<b>Imóvel:</b> Agência 0194 - São Gonçalo <b>Endereço:</b> Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 1.388,00 m <sup>2</sup>	5.010	4.800
2	<b>Imóvel:</b> Agência 0185 - Nova Iguaçu <b>Endereço:</b> Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 3.256,00 m <sup>2</sup>	13.870	12.800
3	<b>Imóvel:</b> Agência 0573 - Leme <b>Endereço:</b> Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 696,80 m <sup>2</sup>	11.520	10.800
4	<b>Imóvel:</b> Agência 0637 - Carapicuíba <b>Endereço:</b> Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Metragem:</b> Área construída: 1.949,20 m <sup>2</sup>	7.450	7.000
5	<b>Imóvel:</b> Agência 4040 - Quitaúna <b>Endereço:</b> Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Metragem:</b> Área construída: 2.250,00 m <sup>2</sup>	5.360	5.000
6	<b>Imóvel:</b> Agência 0588 - Ipanema <b>Endereço:</b> Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 510,00 m <sup>2</sup>	13.500	12.700
7	<b>Imóvel:</b> Agência 0231 - 14 Bis <b>Endereço:</b> Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 1.900,31 m <sup>2</sup>	20.510	19.400
8	<b>Imóvel:</b> Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes <b>Endereço:</b> Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 919,00 m <sup>2</sup>	10.740	9.800
9	<b>Imóvel:</b> Agência 0202- Bandeira <b>Endereço:</b> Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 1.339,00 m <sup>2</sup> ; Área do terreno: 935,40 m <sup>2</sup>	6.370	6.000
10	<b>Imóvel:</b> Agência 1608 - Benedito Coutinho <b>Endereço:</b> Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 - Osasco <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Metragem:</b> Área construída: 1.206,10 m <sup>2</sup>	4.590	4.100
11	<b>Imóvel:</b> Agência 4071 - Capão Redondo <b>Endereço:</b> Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Metragem:</b> Área construída: 1.448,48 m <sup>2</sup>	5.830	5.500
12	<b>Imóvel:</b> Agência 0657 - Jardim da Saúde <b>Endereço:</b> Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Metragem:</b> Área construída: 1.833,14 m <sup>2</sup>	7.080	6.900
13	<b>Imóvel:</b> Agência 0253 - Senador Queirós <b>Endereço:</b> Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111	8.260	7.800

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2014 e 2013**

Item	Descrição	2014	2013
	<b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.446,96 m <sup>2</sup>		
14	<b>Imóvel:</b> Agência 0085 - Inconfidência <b>Endereço:</b> Rua Curitiba, nº 888 <b>Cidade:</b> Belo Horizonte - MG <b>Metragem:</b> Área construída: 2.373,17 m <sup>2</sup>	10.060	9.700
15	<b>Imóvel:</b> Agência 0221 - Meier <b>Endereço:</b> Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro - RJ <b>Metragem:</b> Área construída: 1.483,53 m <sup>2</sup>	9.390	8.900
16	<b>Imóvel:</b> Agência 1624 - Av. Chile <b>Endereço:</b> Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro - RJ <b>Metragem:</b> Área construída: 1.139,67 m <sup>2</sup>	10.360	9.900
17	<b>Imóvel:</b> Via Anchieta <b>Endereço:</b> Via Anchieta, nº 1.558 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.785,00 m <sup>2</sup>	4.180	3.900
18	<b>Imóvel:</b> Agência 1654 - Planalto Paulista <b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, nº 2.125 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.299,00 m <sup>2</sup>	5.080	5.100
19	<b>Imóvel:</b> Agência 0267 - Santa Cecília <b>Endereço:</b> Rua das Palmeiras, nº 233 - loja <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.205,86 m <sup>2</sup>	5.660	5.200
20	<b>Imóvel:</b> Agência 1231 - Barra Funda <b>Endereço:</b> Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.293,02 m <sup>2</sup>	5.540	5.200
21	<b>Imóvel:</b> Agência 1598 - Guarapiranga <b>Endereço:</b> Av. de Pinedo, nº 228 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.312,18 m <sup>2</sup>	5.800	5.400
22	<b>Imóvel:</b> Agência 0976 - Itaquaquecetuba <b>Endereço:</b> Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 <b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 2.342,10 m <sup>2</sup>	6.610	6.100
23	<b>Imóvel:</b> Agência 4049 - Pirituba <b>Endereço:</b> Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/64 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.368,00 m <sup>2</sup>	4.880	5.300
24	<b>Imóvel:</b> Agência 1368 - Imirim <b>Endereço:</b> Av. Imirim, nº 1271 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.384,34 <sup>2</sup>	4.830	4.500
25	<b>Imóvel:</b> Agência 4031 - Guaianases <b>Endereço:</b> Rua Salvador Gianetti, nº 436 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 2.475,10 <sup>2</sup>	6.380	6.000
26	<b>Imóvel:</b> Agência 1022 - Venda Nova <b>Endereço:</b> Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580 <b>Cidade:</b> Belo Horizonte - MG <b>Metragem:</b> Área construída: 2.585,45 <sup>2</sup>	11.310	10.800
27	<b>Imóvel:</b> Agência - Faria Lima <b>Endereço:</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 318,06 m <sup>2</sup>	6.377	-
		<u>6.377</u>	<u>-</u>
		<b>(i) 216.547</b>	<b>198.600</b>

(i) Avaliado ao valor justo

**b. Relação de imóveis - em construção**

Referem-se a imóveis em estágio de construção, abaixo discriminados:

Item	Descrição	2014	2013
1	<b>Imóvel:</b> Agência - Faria Lima <b>Endereço:</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 323,31 m <sup>2</sup>	-	6.128
2	<b>Imóvel:</b> Agência Vila Mascote <b>Endereço:</b> Av. Santa Catarina, s/n <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 753,36 m <sup>2</sup>	3.512	2.164
3	<b>Imóvel:</b> Agência Jundiapéba <b>Endereço:</b> Alameda Santo Ângelo, 118 <b>Cidade:</b> Mogi das Cruzes - SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 593,44 m <sup>2</sup>	2.017	1.499
4	<b>Imóvel:</b> Agência Parque Maria Helena <b>Endereço:</b> Rua Coronel Souza Franco, 115 <b>Cidade:</b> Suzano - SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 581,00 m <sup>2</sup>	2.832	1.057
5	<b>Imóvel:</b> Agência Estrada do Rio A <b>Endereço:</b> Estrada do Rio A, nº 1131 - Loja A, B e C <b>Cidade:</b> Freguesia do Campo Grande/RJ <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 571,41 m <sup>2</sup>	2.377	-
6	<b>Imóvel:</b> Agência Rua dos Italianos <b>Endereço:</b> R. dos Italianos, 609 621 623 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 520,50 m <sup>2</sup>	3.595	-
7	<b>Imóvel:</b> Ag Av. Pres. Wilson <b>Endereço:</b> Av. Rio Branco, 311-B <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ <b>Metragem:</b> Área Construída: 713,62 m <sup>2</sup>	11.600	-
8	<b>Imóvel:</b> Agência Av. Industrial <b>Endereço:</b> Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 <b>Cidade:</b> Uberlândia/MG <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 552,00 m <sup>2</sup>	987	-
9	<b>Imóvel:</b> Agência Av. Rio Claro <b>Endereço:</b> Av. 1, 500 <b>Cidade:</b> Rio Claro/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 542,70 m <sup>2</sup>	1.254	-
10	<b>Imóvel:</b> Agência Osasco <b>Endereço:</b> Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 <b>Cidade:</b> Osasco/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 804,00 m <sup>2</sup>	2.206	-
11	<b>Imóvel:</b> Agência Pedro Vicente <b>Endereço:</b> R. Pedro Vicente, 222 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 814,20 m <sup>2</sup>	4.436	-
12	<b>Imóvel:</b> Agência Cipó - Guaçu <b>Endereço:</b> R. Sesefredo Klein Doll, 12 <b>Cidade:</b> Embu-Guaçu/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 551,00 m <sup>2</sup>	989	-
13	<b>Imóvel:</b> Agência Campo Limpo <b>Endereço:</b> Est. do Campo Limpo, 5520 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 604,00 m <sup>2</sup>	2.758	-
14	<b>Imóvel:</b> Agência Paes Leme <b>Endereço:</b> R. Paes Leme, 250 e 258 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 903,60 m <sup>2</sup>	8.056	-

**Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2014 e 2013*

Item	Descrição	2014	2013
	<b>Imóvel:</b> Agência Pátio do Colégio		
	<b>Endereço:</b> Lg. Pátio do Colégio, 1		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP		
15	<b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 676,00 m <sup>2</sup>	5.630	-
		<u>52.249</u>	<u>10.848</u>

(i)

(i) Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão

**c. Movimentação**

Descrição	2014		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2014</b>	198.600	10.848	198.600
Compras ocorridas	-	47.778	58.626
Ajuste a valor justo	11.570	-	11.570
Conclusão obras Agência Faria Lima	<u>6.377</u>	<u>(6.377)</u>	<u>-</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<u><b>16.547</b></u>	<u><b>52.249</b></u>	<u><b>268.796</b></u>
Descrição	2013		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2013</b>	152.695	-	152.695
Compras ocorridas	-	10.848	10.848
Ajuste a valor justo	<u>45.905</u>	<u>-</u>	<u>45.905</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>	<u><b>198.600</b></u>	<u><b>10.848</b></u>	<u><b>209.448</b></u>

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

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base setembro de 2014.

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

## 8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2014 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 446.531 (R\$ 434.281 em 2013), sendo composto por:

### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2014 e 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\$) (a)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	405.000	1.000	405.000

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

## 9 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

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

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

### a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2014	2013
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	35.098	30.410
Resultado mínimo a distribuir (95%)	33.343	28.889

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo inicial não distribuído	2.604	2.400
Rendimentos propostos no exercício	34.389	29.927
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(34.070)</u>	<u>(29.723)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>2.923</u>	<u>2.604</u>

O saldo mínimo de rendimentos a distribuir aos cotistas, considerando o regulamento do Fundo é de R\$ 33.343 em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 28.889 em 2013). O valor total de distribuição de rendimentos propostos referente ao exercício de 2014 foi de R\$ 34.389 (R\$ 29.927 em 2013), equivalente a 98% (98% em 2013) dos fluxos operacionais 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 2014 e 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.

**11 Remuneração da administração**

**a. Taxa de administração**

A taxa de administração é calculada 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 sobre o patrimônio líquido do Fundo, (II) entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do fundo, 0,551% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (III) entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo, 0,451% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (IV) a partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo, 0,351% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a taxa de administração totalizou R\$ 2.344 (R\$ 2.562 em 2013) e representou 0,53% (0,55% em 2013) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 157 (R\$ 175 em 2013).

## **12 Legislação tributária**

### **a. Fundo**

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

### **b. Cotista**

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

### **c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

- (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas

lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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

### **13 Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, não houve alteração no regulamento do Fundo.

### **14 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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

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

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo representam 0,94% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2014 (0,44% em 2013).

### **16 Rentabilidade do fundo**

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

Exercício	Patrimônio líquido médio (em milhares)	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2013	403.357	1.072,2973	18,890
31/12/2014	446.531	1.102,5449	10,659

- (a) A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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

### **17 Negociação das cotas**

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

Data	Preço de fechamento
31/12/2013	925,00
31/12/2014	960,00

### **18 Fatores de riscos**

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

### **Risco de liquidez**

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

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

### **Riscos tributários**

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

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos macroeconômicos gerais**

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

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

## **19 Instrumentos financeiros**

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

### **a. Risco de mercado**

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

### **b. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

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

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

### **d. Risco de liquidez**

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

## **20 Análise de sensibilidade**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
  - Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
  - Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.
- (a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

	<b>2014</b>	
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>		
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	499	-
Itaú Soberano DI LP	616	-
Letras de crédito imobiliário - Santander	75.090	-
Letras de crédito imobiliário - CEF	103.078	-
Contas a receber de aluguéis	-	478
	-	478
<b>Total do ativo</b>	<b>179.283</b>	<b>478</b>
	<b>2013</b>	
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>		
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	20.560	-
Itaú Soberano DI LP	43.185	-
Letras de crédito imobiliário	161.308	-
Contas a receber de aluguéis	-	380
	-	380
<b>Total do ativo</b>	<b>225.053</b>	<b>380</b>

## **21 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.

## 22 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 23 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo 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 2014. O custo da prestação deste serviço é deduzida da taxa de administração do Fundo.

## 24 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.

## 25 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.

## 26 Transações com partes relacionadas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

### a. Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado - movimentação

	2014	2013
Saldo inicial	20.560	-
Aplicações	14.229	43.911
Resgate	<u>(34.290)</u>	<u>(23.351)</u>
Saldo final	<u>499</u>	<u>20.560</u>
Rendimento bruto - Em Reais	2.148.502	1.643.792
Rentabilidade bruta	10,31%	7,68%
Quantidade de cotas	262.086,39	11.908.153,73