

Fundo de Investimento Imobiliário
Agências Caixa
CNPJ nº 15.576.907/0001-70

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015 e
Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administradora do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administradora do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Outros assuntos

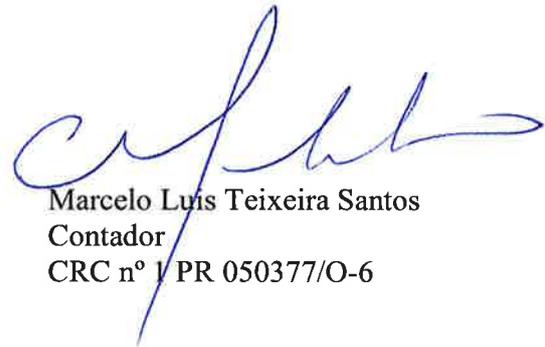
Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

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

São Paulo, 24 de março de 2016



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário 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 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2015	% PL	2014	% PL	Passivo	Nota	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		163.973	37,92%	181.429	40,63%	Circulante		4.270	0,99%	3.694	0,83%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.395	0,79%	2.723	0,61%	Taxa de Administração a pagar	11	125	0,03%	157	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar		35	0,01%	85	0,02%
Aplicações Financeiras	5	159.521	36,89%	178.168	39,90%	Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9	3.382	0,78%	2.923	0,65%
Contas a Receber de Aluguéis	6	1.057	0,24%	478	0,11%	Demais Valores a Pagar	12	728	0,17%	529	0,12%
Outros Valores a Receber			0,00%	60	0,01%						
Não Circulante		272.727	60,58%	268.796	60,20%	Total passivo		4.270	0,99%	3.694	0,83%
Investimento		272.727	60,58%	268.796	60,20%	Patrimônio Líquido	8	432.430	100,00%	446.531	100,00%
Propriedades para Investimento		272.727	63,07%	268.796	60,20%	Cotas Integralizadas	8.a	405.000	93,66%	405.000	90,70%
Imóveis Acabados	7.a	229.359	53,04%	216.547	48,50%	Gastos com colocação de cotas		(16.998)	-3,93%	(16.998)	-3,81%
Imóveis em Construção	7.b	43.368	10,03%	52.249	11,70%	Lucros acumulados		44.428	10,27%	58.529	13,11%
Total do Ativo		436.700	97,00%	450.225	100,83%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		436.700	97,00%	450.225	100,83%

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 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	6	22.298	19.370
Ajuste a Valor Justo	7c 7	(14.872)	11.570
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>7.426</u>	<u>30.940</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário	5	18.955	15.397
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		<u>18.955</u>	<u>15.397</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>26.381</u>	<u>46.337</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4.ii	947	4.502
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	11	(1.933)	(2.344)
Demais Despesas administrativas		(37)	(46)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(1.226)	(942)
Despesas Tributárias		(203)	(868)
Lucro Líquido do Exercício		<u>23.929</u>	<u>46.639</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>405.000</u>	<u>405.000</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>59,08</u>	<u>115,16</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 das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Reserva de Contingência	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2014		<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
As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras						
Distribuição de resultado no exercício	9				(34.389)	(34.389)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>-</u>	<u>58.529</u>	<u>446.531</u>
Lucro Líquido do exercício					23.929	23.929
Distribuição de resultado no exercício	9				(38.030)	(38.030)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>-</u>	<u>44.428</u>	<u>432.430</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 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis	6	21.719	19.272
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	5	19.902	19.908
Pagamento de Tributos		(203)	(868)
Pagamento de Taxa de Administração	11	(1.975)	(2.351)
Recebimentos (pagamentos) de outras contas		(51)	
Pagamento com Serviços de Terceiros	13	<u>(1.263)</u>	<u>(863)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>38.129</u>	<u>35.098</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento	7c	(18.532)	(47.261)
Resgate (aquisição) de letras de Crédito Imobiliário	5	<u>18.646</u>	<u>(16.859)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>114</u>	<u>(64.120)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9	<u>(37.571)</u>	<u>(34.070)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(37.571)</u>	<u>(34.070)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>672</u>	<u>(63.092)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	<u>2.723</u>	<u>65.815</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	<u>3.395</u>	<u>2.723</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário 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 é destinado ao público em geral e 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 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 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 24 de março de 2016, a Administração do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

- Nota 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, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

c. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

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

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

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

(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. 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 excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

e. 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.

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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2015	2014
Depósitos bancários á vista (a)	28	1.608
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	3.367	1.115
Total	3.395	2.723

(a) O montante de R\$ 28 em 2015 (R\$ 1.608 em 2014) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

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

Descrição	2015	2014
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	3.086	499
Itaú Soberano DI LP (ii)	281	616
Total	3.367	1.115

(i) Referem-se à cotas de fundo de investimento 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. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representados por títulos públicos.

(ii) Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 947 (R\$ 4.502 em 2014).

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Classificados como ativos para negociação e contabilizados pelo valor justo. Os ganhos e perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos na demonstração de resultados.

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

Descrição	Emissor	Indexador	Percentual Indexador	Vencimento	2015	2014
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	Santander	CDI	91,75	27/05/15	-	75.090
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	CEF	CDI	95,50	16/09/16	116.015	103.078
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	CEF	CDI	92,30	24/04/18	21.704	-
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	CEF	CDI	93,30	24/04/18	21.802	-
Total					159.521	178.168

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira – LCI o montante de R\$ 18.955 (R\$ 15.397 em 2014).

6 Contas a receber

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão representados por:

Descrição	2015	2014
Aluguéis a Receber - Agências	420	478
Aluguéis a Receber - Em atraso	637	-
Total	1.057	478

Em 31 de dezembro de 2015, o fundo não possuía provisão constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 22.298 (R\$ 19.370 em 2014).

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis - acabados

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

Item	Descrição	2015	2014
1	Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.592,94 m ²	4.632	5.010
2	Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 2.690,98 m ²	12.639	13.870
3	Imóvel: Agência 0573 - Leme Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro	10.286	11.520

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Item	Descrição	2015	2014
	Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m ²		
4	Imóvel: Agência 0637 - Carapicuíba Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.949,20 m ²	7.552	7.450
5	Imóvel: Agência 4040 - Quitaúna Endereço: Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 2.250,00 m ²	5.464	5.360
6	Imóvel: Agência 0588 - Ipanema Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 793,83 m ²	12.519	13.500
7	Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.768,41 m ²	19.641	20.510
8	Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 898,55 m ²	10.014	10.740
9	Imóvel: Agência 0202- Bandeira Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.640,32 m ² ; Área do terreno: 635,40 m ²	5.937	6.370
10	Imóvel: Agência 1608 - Benedito Coutinho Endereço: Rua Antônio Bernardo Coutinho, nº 149 - Osasco Cidade: Osasco Metragem: Área construída: 1.206,10 m ²	4.547	4.590
11	Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.454,75 m ²	5.429	5.830

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Item	Descrição	2015	2014
12	Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.836,40 m ²	6.746	7.080
13	Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1064,10 m ²	7.685	8.260
14	Imóvel: Agência 0085 - Inconfidência Endereço: Rua Curitiba, nº 888 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.373,17 m ²	9.339	10.060
15	Imóvel: Agência 0221 - Meier Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.477,44 m ²	8.917	9.390
16	Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 776,30 m ²	9.627	10.360
17	Imóvel: Via Anchieta Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,00 m ²	3.748	4.180
18	Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.101,99 m ²	5.061	5.080
19	Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.161,76 m ²	5.283	5.660
20	Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.303,15 m ²	5.003	5.540

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Item	Descrição	2015	2014
21	Imóvel: Agência 1598 - Guarapiranga Endereço: Av. de Pinedo, nº 228/232 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.381,97 m ²	5.219	5.800
22	Imóvel: Agência 0976 - Itaquaquecetuba Endereço: Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 Cidade: Itaquaquecetuba - SP Metragem: Área construída: 2.342,10 m ²	4.855	6.610
23	Imóvel: Agência 4049 - Pirituba Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.401,32 m ²	5.116	4.880
24	Imóvel: Agência 1368 - Imirim Endereço: Av. Imirim, nº 1271 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.313,74m ²	5.047	4.830
25	Imóvel: Agência 4031 - Guaianases Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436/454 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,25 ²	4.884	6.380
26	Imóvel: Agência 1022 - Venda Nova Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.585,45 ²	11.167	11.310
27	Imóvel: Agência 2177 - Hebraica Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 323,21 m ²	5.853	6.377
28	Imóvel: Ag 4837 Av. Presidente Wilson Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída: 735,00 m ²	11.884	-
29	Imóvel: Agência 3330 Vila Mascote Endereço: Av. Santa Catarina, 287 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 783,92 m ²	4.681	-

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Item	Descrição	2015	2014
30	Imóvel: Agência 3161 Parque Maria Helena Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115 Cidade: Suzano - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 578,20 m ²	3.517	-
31	Imóvel: Agência 3356 Mutinga Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 Cidade: Osasco/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²	3.628	-
32	Imóvel: Agência Cipó - Guaçu Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12 Cidade: Embu-Guaçu/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²	3.439	-
		229.359	216.547

Avaliado ao valor justo

Os imóveis são contabilizados pelo valor de construção/aquisição e posteriormente avaliados a valor justo. Relação de imóveis - em construção

b. Imóveis em construção

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

Descrição	2015	2014
1 Imóvel: Agência 3330 Vila Mascote Endereço: Av. Santa Catarina, s/n Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²	-	3.512
2 Imóvel: Agência Jundiapéba Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118 Cidade: Mogi das Cruzes - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 593,44 m ²	3.806	2.017
3 Imóvel: Agência 3161 Parque Maria Helena Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115 Cidade: Suzano - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²	-	2.832
4 Imóvel: Agência Estrada do Rio A Endereço: Estrada do Rio A, nº 1131 - Loja A, B e C Cidade: Freguesia do Campo Grande/RJ Metragem: Área Construída do Projeto: 571,41 m ²	3.694	2.377

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Descrição	2015	2014
Imóvel: Agência Rua dos Italianos Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ²	4.841	3.595
Imóvel: Agência 4837 Av. Presidente Wilson Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída: 713,62 m ²	-	11.600
Imóvel: Agência Av. Industrial Endereço: Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 Cidade: Uberlândia/MG Metragem: Área Construída do Projeto: 552,00 m ²	2.282	987
Imóvel: Agência Av. Rio Claro Endereço: Av. 1, 500 Cidade: Rio Claro/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²	2.526	1.254
Imóvel: Agência 3356 - Mutinga Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 Cidade: Osasco/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²	-	2.206
Imóvel: Agência Pedro Vicente Endereço: R. Pedro Vicente, 222 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ²	5.838	4.436
Imóvel: Agência Cipó - Guaçu Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12 Cidade: Embu-Guaçu/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²	-	989
Imóvel: Agência Campo Limpo Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 604,00 m ²	3.208	2.758
Imóvel: Agência Paes Leme Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ²	10.978	8.056
Imóvel: Agência Pátio do Colégio Endereço: Lg. Pátio do Colégio, 1 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ²	6.195	5.630
	43.368	52.249

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

c. Movimentação

Descrição	2015		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2015	216.547	52.249	268.796
Compras Ocorridas	-	18.803	18.803
Ajuste a Valor Justo	(14.872)	-	(14.872)
Transferência para Imóveis Concluídos		(27.684)	-
Conclusão Obras Ag. Embú-Guaçu	3.439	-	-
Conclusão Obras Ag. Rio Branco	11.720	-	-
Conclusão Obras Ag. Vila Mascote	4.910	-	-
Conclusão Obras Ag. Pque. Maria Helena	3.087	-	-
Conclusão Obras Ag. Osasco	4.528	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2015	229.359	43.368	272.727

Descrição	2014		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2014	198.600	10.848	209.448
Compras Ocorridas	-	47.778	47.778
Ajuste a Valor Justo	11.570	-	11.570
Conclusão Obras Ag. Hebraica	6.377	(6.377)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2014	216.547	52.249	268.796

d. Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield 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 2015 (em 31 de dezembro de 2014, a empresa de avaliação foi a Colliers International do Brasil 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.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada variou entre 10% e 10,5% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2015 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 432.430 (R\$ 446.531 em 2014), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 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	<u>405.000</u>	1.000	<u>405.000</u>

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

c. Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 405.000 cotas (405.000 em 2014) no montante de R\$ 16.998. (R\$ 16.998 em 2014), abaixo descritos:

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

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício de 2015 não houve gastos com colocação de cotas.

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.

Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2015	2014
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	38.129	35.098
Resultado mínimo a distribuir (95%)	36.223	33.343
	2015	2014
Saldo a distribuir do exercício anterior	2.923	2.604
Rendimentos propostos no exercício	38.030	34.389
Pagamento de resultados e amortização de cotas	<u>(37.571)</u>	<u>(34.070)</u>
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	<u><u>3.382</u></u>	<u><u>2.923</u></u>

Em 31 de dezembro de 2015 os valores dos rendimentos propostos representaram 99,61% (97,97% em 2014) do resultado calculado segundo o regime de caixa observados os procedimentos estabelecidos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10 Emissão, resgate e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, 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 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 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 1.933 (R\$ 2.344 em 2014) e representou 0,43% (0,53% em 2014) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 125 (R\$ 157 em 2014).

12 Demais Valores a Pagar

Descrição	2015	2014
Fornecedores de Serviços	270	12
Fornecedores de Materiais	181	-
Retenções Contratuais	277	-
Confissão de Dívida - Paes Leme	-	517
Total	728	529

13 Despesas com Serviços de Teceiros

Descrição	2015	2014
Honorários Auditoria	24	28
Honorários pessoas jurídicas	596	305
Taxa de Fiscalização CVM	42	39
Taxa de Custódia	133	103
Taxa Bovespa	7	7
Taxa CETIP	14	23
Despesas Prospecção/Consultoria	410	437
Total	1.226	942

14 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 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, 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. Cotistas

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).

15 Alterações no regulamento

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

16 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.

17 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,79% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2015 (0,94% em 2014).

	2015	2014
Despesa com Taxa de Administração	(1.933)	(2.344)
Despesas administrativas	(37)	(46)
Despesas com Serviços de Terceiros	(1.226)	(942)
Despesas Tributárias	(203)	(868)
	<hr/>	<hr/>
	(3.399)	(4.200)
	<hr/>	<hr/>
Percentual sobre o patrimônio líquido	0,79%	0,94%

18 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:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2014	434.280	434.412	17.083	0,03%	3,93%	3,96%
2º Sem/2014	434.412	446.531	17.306	2,79%	3,98%	6,77%
1º Sem/2015	446.531	446.788	18.428	0,06%	4,13%	4,18%
2º Sem/2015	446.788	432.430	19.602	-3,21%	4,39%	1,17%

- (1) – Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
(2) – Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
(3) – A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

19 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 no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/12/2013	925,00
31/12/2014	960,00
31/12/2015	980,00

20 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. 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

21 Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do Fundo:

a. Risco de mercado

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

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 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.

22 Hierarquia de mensuração do valor justo

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

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

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

	2015		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	-	3.085	-
Itaú Soberano DI LP	-	281	-
Letras de crédito imobiliário - CEF	-	159.521	-
Propriedade de investimento	-	-	229.359
Total do ativo	-	162.887	229.359
	2014		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	-	499	-
Itaú Soberano DI LP	-	616	-
Letras de crédito imobiliário - Santander	-	75.089	-
Letras de crédito imobiliário - CEF	-	103.078	-
Propriedade de investimento	-	-	216.546
Total do ativo	-	179.281	216.546

23 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.

24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

25 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 2015. O custo da prestação deste serviço é deduzida da taxa de administração do Fundo.

26 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.

27 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.

28 Transações com partes relacionadas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

a. Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado - movimentação

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2015	2014
SALDO INICIAL	499	20.560
APLICAÇÕES	40.005	14.229
RESGATE	(37.418)	(34.290)
SALDO FINAL	3.086	499
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	426.062,43	2.148.502
RENTABILIDADE BRUTA	12,69%	10,31%
QUANTIDADE DE COTAS	1.437.609,660128	262.086,391507