



Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando
CNPJ: 01.601.918/0001-59
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanco patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros , 2233 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 São Fernando
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 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 São Fernando em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase sobre a não apresentação dos valores correspondentes do exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade, por se tratar do primeiro período de adoção da referida Instrução. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Porto Alegre, 27 de março de 2013.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/F7

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

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

CNPJ 09.350.920/0001-04

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2012	% PL	Passivo	Nota	2012	% PL
Circulante		<u>975</u>	<u>1,02%</u>	Circulante		<u>18</u>	<u>0,02%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	350	0,36%	Fornecedores de materiais e serviços		18	0,02%
Ativos financeiros imobiliários				Total do passivo		<u>18</u>	<u>0,02%</u>
Contas a receber de aluguéis	5	625	0,65%	Patrimônio líquido		<u>96.034</u>	<u>100,00%</u>
Investimento		<u>95.077</u>	<u>99,00%</u>	Cotas integralizadas	7	9.815	10,22%
Propriedades para investimento				Amortização do valor das cotas		(330)	-0,34%
Imóveis acabados	6	95.077	99,00%	Ajuste de avaliação a valor justo		86.139	89,70%
				Lucros acumulados		410	0,43%
Total do ativo		<u>96.052</u>	<u>100,02%</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>96.052</u>	<u>100,02%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando
CNPJ 09.350.920/0001-04

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	5	5.744
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>5.744</u>
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>5.744</u>
Outros ativos financeiros		
Receita financeira líquida		<u>40</u>
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	10	(190)
Despesas de auditoria		(9)
Serviços de terceiros	11	(199)
Despesas administrativas	12	(6)
Despesa tributárias		<u>(9)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>5.371</u>
Quantidade de cotas em circulação		981.472
Lucro Por quota - R\$		<u>5,47</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando

CNPJ 09.350.920/0001-04

(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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>9.815</u>	<u>(330)</u>	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>9.584</u>
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos			86.139		86.139
Lucro líquido do exercício				5.371	5.371
Destinações					
Distribuição de resultado no exercício				(5.060)	(5.060)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>9.815</u>	<u>(330)</u>	<u>86.139</u>	<u>410</u>	<u>96.034</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando
CNPJ 09.350.920/0001-04

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis		5.512
Recebimento de receitas financeiras		40
Pagamento de tributos		(9)
Pagamento de taxa de administração e performance		(189)
Pagamento de encargos, materiais e serviços		(208)
Pagamento de outras despesas	12	<u>(6)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>5.140</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de rendimentos		(5.060)
Caixa líquido das atividades financiamentos		<u>(5.060)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa		<u>80</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		270
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	4	<u><u>350</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário São Fernando foi constituído no dia 28 de janeiro de 2008, conforme Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário, através da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 205, de 14 de janeiro de 1994, substituída em 31 de outubro de 2008 pela ICVM 472. Seu funcionamento foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº 6.941/2008, de 28 de julho de 2008, e suas operações iniciaram-se efetivamente no mês de agosto de 2008.

O Fundo tem como objetivo a formação de patrimônio, mediante a integralização em bens ou dinheiro oriundo da distribuição de cotas de sua emissão, sendo tal patrimônio aplicado na aquisição e na gestão patrimonial de bens imóveis (tanto bens, quanto direitos) de natureza comercial, industrial e de serviços destinados a locação, doravante designados simplesmente de Patrimônio Imobiliário, podendo inclusive vendê-los, sempre observadas as regras previstas em seu Regulamento.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Conforme Art. 30 § 1º da Instrução CVM 516/11 é vedada a apresentação de período comparativo no primeiro exercício de adoção da mesma.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 11 de março de 2013, a Administradora do fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras 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 revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

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

Nota 6 - Contabilização do valor justo da propriedade para investimento

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 6 - Principais premissas utilizadas para as projeções do fluxo de caixa descontado, para cálculo do valor justo do investimento

e. Adoção inicial da Instrução CVM 516/11 - Mudança nas políticas contábeis

Prática contábil de propriedades para investimento

No decorrer do exercício de 2012 o Fundo alterou sua política contábil com relação a mensuração da propriedade para investimento, do método de custo para método do valor justo, com as alterações do valor justo reconhecidas no patrimônio líquido, em atendimento a instrução CVM 516/11.

Essa alteração na política contábil teve um impacto positivo de R\$ 86.139 no patrimônio líquido do fundo quando da adoção inicial. A tabela a seguir sumariza os ajustes realizados no balanço patrimonial na data de implementação da nova política contábil.

Descrição	Ativo Propriedades para investimento	Ajuste de avaliação do valor justo
Saldos antes da adoção inicial	8.938	-
Efeito do Ajuste a Valor Justo	86.139	86.139
Saldo em 31 de dezembro de 2012	95.077	95.723

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobiliários

i. De alugueis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa considerados suficientes pela administração do Fundo.

ii. Por vendas de imóveis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

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

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

ii. Custos subsequentes

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

e. Outros ativos e passivos circulantes

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

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

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

f. Receita de aluguéis

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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

h. Lucro por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2012
Depósitos bancários á vista (a)	9
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	341
Total	350

(a) O montante de R\$ 9 em 31 de dezembro de 2012 está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) O montante de R\$ 341 de aplicações financeiras não imobiliárias estão compostos por cotas do Rio Bravo Credito Privado FI RF e Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2012
Dannemann, Siemsen, Bigler Prop Ind Ltda	516
Dannemann Siemsen Meio Amb Consul Ltda	1
Dannemann, Siemsen Advogados	3
Busco Marcas e Patentes	2
Banco do Brasil S/A	103
Total	625

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.744 conforme demonstrado a seguir:

6 Propriedade para investimento

a. Relação dos imóveis

Item	Descrição	2012
1	Matricula: 36.627 Endereço: Rua Marques de Olinda, nº 70, Freguesia da Lagoa Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Características: Prédio comercial com 5 pavimentos e 105 vagas de estacionamento	64.657 (i)
2	Matricula: 42.112 Endereço: Rua Marques de Olinda, nº 51, Freguesia da Lagoa Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Características: Prédio comercial	8.603 (i)
3	Matricula: 47.355 Endereço: Rua Muniz Barreto, nº 366, Freguesia da Lagoa Cidade: Rio de Janeiro RJ Metragem: Características: Prédio comercial com 3 pavimentos e estacionamento	13.199 (i)
4	Matricula: 13.894 e 13.895 Endereço: Avenida Indianópolis, 739, em Indianópolis Cidade: São Paulo - SP Metragem: Características: Imóvel comercial	8.618 (i)
Total		95.077

(i) Avaliado ao valor justo.

b. Movimentação

Descrição	Imóveis acabados
Saldo em 1º de janeiro de 2012	<u>8.938</u>
Ajuste ao valor justo	<u>86.139</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>95.077</u>

c. Método de determinação do valor justo

A empresa Cushman e Wakefield é uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Fundo adota como data base o mês de outubro de 2012 para revisar o valor justo das propriedades para investimento. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. Não ocorreu alteração na estimativa da taxa de desconto entre a data base da avaliação de 31 de dezembro de 2012

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

7 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2012 está representado por 981.472 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 9.815.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	981.472	10	9.815

8 Política de distribuição de resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de no mínimo 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do exercício.

a. Base de cálculo

No período findo em 31 de dezembro de 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	5.140
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.883

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2012
Rendimento propostos no exercício	5060
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(5.060)
Saldo pendente de distribuição	-

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 5.060 em 31 de dezembro de 2012.

9 Emissão, resgate e amortização de cotas.

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 9.815. Em 31 de dezembro de 2012, o capital subscrito é de R\$9.815, equivalentes a 981.472 cotas, totalmente integralizados.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

10 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 16, reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 190, representando 0,20% do patrimônio líquido médio,

o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 16.

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

11 Serviços de terceiros

Descrição	2012
Honorários contabilidade	21
Honorários pessoas jurídicas	153
Taxa de escrituração de cotas	7
Taxa de fiscalização CVM	10
Taxa de custódia	8
	<hr/>
Total	199

12 Despesas administrativas

Descrição	2012
Condução e transporte, Correios/Transportes e Despesas bancárias	1
Despesas legais e judiciais	2
Jornais, revistas e publicações, reproduções e serviços de tele entrega	1
Viagens e hospedagens	1
Viagens e hospedagens - auditoria	1
	<hr/>
Total	6

13 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda.

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.* O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.* O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital em que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação á alíquota de 20%.

O cotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

14 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

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

16 Rentabilidade do fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)
31/12/2010	9.598	9,7792	37,426
31/12/2011	9.584	9,7653	41,248
31/12/2012	38.542	97,8470	13,934

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

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

17 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas para negociação em bolsa de valores, as quais estão registradas na BOVESPA com código SFND11, porém não houveram negociações durante o exercício.

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, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

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

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

Riscos Tributários

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

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

19 Instrumentos financeiros

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

a. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de Mercado

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

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros.

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Risco de liquidez

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

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 2012:

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	341		
Contas a receber de aluguéis		625	
Propriedades para investimento			95.077
Total do ativo	341	625	95.077

21 Divulgação de informações

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

22 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Contadores S/S para os serviços de contabilidade.

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24 Transações com partes relacionadas

a. Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

25 Demandas judiciais

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

26 Seguros (Não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimentos sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2012, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão</i>	<i>25.000.000</i>	<i>59.782,11</i>

(*) *Vigência de 16/05/2012 à 16/05/2013.*

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

* * *