

**Santander Agências Fundo de Investimento
Imobiliário - FII**
(CNPJ nº 16.915.840/0001-14)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 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 do período - 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
Cotistas e à Administradora do
Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII, 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 Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2015 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

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

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 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante | | 13.034 | 2,39% | 17.299 | 3,14% | Circulante | | 7.585 | 1,39% | 13.823 | 2,51% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 8.840 | 1,62% | 13.300 | 2,42% | Fornecedores de materiais e serviços | | 8 | | 9 | |
| Ativos financeiros imobiliários | | | | | | Taxa de administração a pagar | 11 | 88 | 0,02% | 83 | 0,02% |
| Contas a receber de aluguéis | 5 | 4.167 | 0,76% | 3.962 | 0,72% | Distribuições de rendimentos e amortização de cotas a pagar | 9 | 4.011 | 0,73% | 3.813 | 0,69% |
| Impostos a compensar | | 27 | | 37 | 0,01% | Obrigações por aquisição de imóveis | 7 | 3.478 | 0,64% | 9.918 | 1,80% |
| Não circulante | | 540.680 | 99,00% | 546.578 | 99,37% | Total passivo | | 7.585 | 1,39% | 13.823 | 2,51% |
| Investimento | | 540.680 | 99,00% | 546.578 | 99,37% | Patrimônio líquido | 8 | 546.129 | 100,00% | 550.054 | 100,00% |
| Propriedades para investimento | 6 | 540.680 | | 546.578 | 99,37% | Cotas integralizadas | | 563.151 | 103,12% | 563.151 | 102,38% |
| Imóveis acabados | | 540.680 | 99,00% | 546.578 | 99,37% | Gastos com colocação de cotas | | (18.411) | -3,37% | (18.411) | -3,35% |
| | | | | | | Lucros acumulados | | 1.389 | 0,25% | 5.314 | 0,97% |
| Total do ativo | | 553.714 | 101,39% | 563.877 | 102,51% | Total do passivo e patrimônio líquido | | 553.714 | 101,39% | 563.877 | 102,51% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

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 |
|--|------|------------------|------------------|
| Propriedades para investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | 5 | 49.129 | 40.474 |
| Ajuste a valor justo | | (5.117) | 3.957 |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | 44.012 | 44.431 |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receita financeira líquida | | 1.337 | 1.372 |
| Outras receitas/despesas | | | |
| Despesa com taxa de administração | 11 | (1.349) | (1.185) |
| Despesas tributárias | | (298) | (268) |
| Despesas com serviços de terceiros | 12 | (328) | (169) |
| Outras receitas e despesas | 13 | (12) | (18) |
| Lucro líquido do exercício | | 43.362 | 44.163 |
| Quantidade de cotas em circulação | | 5.631.512 | 5.631.512 |
| Lucro líquido por cota - R\$ | | 7,70 | 7,84 |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Santanter Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

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)

| | Cotas Integralizadas | Gastos com emissão de | Lucros Acumulados | Total |
|---|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------|
| Saldos em 1º de janeiro de 2013 | <u>401.434</u> | <u>(12.256)</u> | <u>1.501</u> | <u>390.679</u> |
| Integralização de cotas | 161.717 | | | 161.717 |
| Gastos com emissão de cotas | | (6.155) | | (6.155) |
| Lucro Líquido do exercício | | | 44.163 | 44.163 |
| Distribuição de resultado no exercício | | | (40.350) | (40.350) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | <u>563.151</u> | <u>(18.411)</u> | <u>5.314</u> | <u>550.054</u> |
| Lucro Líquido do exercício | | | 43.362 | 43.362 |
| Distribuição de resultado no exercício | | | (47.287) | (47.287) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2014 | <u>563.151</u> | <u>(18.411)</u> | <u>1.389</u> | <u>546.129</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Santanter Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.915.840/0001-14

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 |
|---|------|-----------------|------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | |
| Recebimento de aluguéis | | 48.924 | 37.624 |
| Recebimento de receitas financeiras líquidas | | 1.049 | 1.156 |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção | | (328) | (169) |
| Pagamento de taxa de administração | | (1.346) | (1.105) |
| Pagamento de outras despesas | | (12) | (300) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | | <u>48.288</u> | <u>37.206</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | |
| Aquisição de propriedades para investimento | | - | (155.007) |
| Pagamento de despesas com aquisição de imóveis | | (5.659) | |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento | | <u>(5.659)</u> | <u>(155.007)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Recebimento pela emissão de cotas | | - | 161.717 |
| Gastos com colocação de cotas | | - | (6.155) |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas | | (47.089) | (36.537) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | | <u>(47.089)</u> | <u>119.025</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | | <u>(4.460)</u> | <u>1.224</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 4 | 13.300 | 12.076 |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício | 4 | <u>8.840</u> | <u>13.300</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 Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 24 de setembro de 2012 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 28/12/2012, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos ativos imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de contratos de locação atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas neste 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 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 investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Em 27 de fevereiro 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 06 - 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) De aluguéis

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

(ii) Por venda 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 de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

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

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

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

e. Outros ativos e passivos (circulantes)

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

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

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

f. Receita de aluguéis

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|----------------------|
| Depósitos bancários a vista (a) | 4 | 49 |
| Aplicações financeiras não imobiliárias (b) | <u>8.836</u> | <u>13.251</u> |
| Total | <u>8.840</u> | <u>13.300</u> |

(a) O montante de R\$ 4 em 2014 (R\$ 49 em 2013) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As 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) | 1.779 | 10.983 |
| Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i) | <u>7.057</u> | <u>2.268</u> |
| Total | <u>8.836</u> | <u>13.251</u> |

(i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos Ltda. (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\$ 1.337 (R\$ 1.372 em 2013).

5 Contas a receber de aluguéis

| Descrição | 2014 | 2013 |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Aluguéis a receber | <u>4.167</u> | <u>3.962</u> |
| Total | <u>4.167</u> | <u>3.962</u> |

No exercício findo de 31 de dezembro de 2014 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 49.129 (R\$ 40.474 em 2013).

6 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis - acabados

| Endereço | Cidade | UF | Metragem do imóvel | | |
|--------------------------------------|-----------------------|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 2014 | 2013 | |
| 1. Av. Cons. Rodrigues Alves, 53 | São Paulo | SP | 1.093,00 | 11.970 | 11.800 |
| 2. Av. Paulista, 726 - L1 | São Paulo | SP | 693,32 | 15.460 | 15.000 |
| 3. Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307 | São Paulo | SP | 1.873,73 | 16.630 | 16.600 |
| 4. Av. Sto. Amaro, 3332 | São Paulo | SP | 882,00 | 7.210 | 7.000 |
| 5. Av. Mateo Bei 3286 | São Paulo | SP | 2.050,00 | 14.470 | 14.600 |
| 6. Rua Sem. Flaquer, 305 | Santo André | SP | 6.242,43 | 14.770 | 31.300 |
| 7. Praça Visconde de Mauá, 20 | Santos | SP | 4.505,00 | 19.250 | 17.300 |
| 8. Rua da Quitanda, 70 | Rio de Janeiro | RJ | 1.928,09 | 17.950 | 19.200 |
| 9. Rua Buenos Aires, 48 | Rio de Janeiro | RJ | 1.040,00 | 24.550 | 17.900 |
| 10. Av. Rio Branco, 115 | Rio de Janeiro | RJ | 1.240,00 | 31.880 | 24.600 |
| 11. Rua João de Almeida, 72 | São Gonçalo | RJ | 1.089,68 | 29.160 | 6.700 |
| 12. Rua Dr. Feliciado Sodré, 111 | São Gonçalo | RJ | 951,00 | 40.630 | 7.600 |
| 13. Av. João Pinheiro, 500 | Belo Horizonte | MG | 4.192,00 | 31.160 | 26.800 |
| 14. Praça Tiradentes, 85 | Belo Horizonte | MG | 2.156,00 | 27.240 | 14.900 |
| 15. Av. Barão de Rio Branco, 2519 | Juiz de Fora | MG | 2.918,00 | 15.150 | 18.400 |
| 16. Rua 7 de Setembro, 1100 | Porto Alegre | RS | 2.106,79 | 18.290 | 13.050 |
| 17. Rua Imp. Dom Pedro II, 255 | Recife | PE | 2.356,94 | 17.700 | 12.900 |
| 18. Praça Pio X, 78 | Rio de Janeiro | RJ | 1.964,00 | 6.660 | 31.600 |
| 19. Av. Liberdade, 151 | São Paulo | SP | 5.001,70 | 13.210 | 29.000 |
| 20. Av. Paulista, 436 | São Paulo | SP | 2.857,24 | 12.800 | 40.150 |
| 21. Rua 12, 239 | Volta Redonda | RJ | 2.920,00 | 7.700 | 14.700 |
| 22. Av. Paulista 447 Loja | São Paulo | SP | 1.010,00 | 12.570 | 23.601 |
| 23. Av. Duque de Caxias | São Paulo | SP | 2.107,31 | 16.360 | 13.237 |
| 24. Rua Marechal Deodoro | São Bernardo do Campo | SP | 1.615,46 | 13.520 | 14.912 |
| 25. Rua Barão de Jundiá 884 | Jundiá | SP | 6.438,52 | 48.480 | 50.571 |
| 26. Rua Mal Deodoro 195 | Curitiba | PR | 2.182,85 | 17.950 | 14.293 |
| 27. Rua Pedro I 00373 | Fortaleza | CE | 2.511,00 | 14.150 | 19.019 |
| 28. Rua Floriano Peixoto 00915 | Fortaleza | CE | 2.220,00 | 23.810 | 19.845 |
| | | | <u>540.680</u> | <u>546.578</u> | <u>546.578</u> |

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo inicial | 546.578 | 387.614 |
| Aquisição de imóveis | - | 155.590 |
| Baixa valor de custo | (781) | (583) |
| Ajuste ao valor justo | <u>(5.117)</u> | <u>3.957</u> |
| Saldo final | <u>540.680</u> | <u>546.578</u> |

c. Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil Consultoria LTDA., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e reconhecida experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou pela 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 agregados 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.

7 Obrigações sobre aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2014 o saldo de R\$ 3.478 (R\$ 9.918 em 2013) refere-se a custos com aquisição de imóveis provisionados conforme estimativas fornecidas pela administração.

8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2014 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 546.129 (R\$ 550.054 em 2013), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2014 está representado por 5.631.512 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 544.740.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

| Descrição | Quantidade de Cotas integralizadas | Valor nominal (R\$) (i) | Total (R\$ mil) |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1ª emissão em 28/12/2012 | 4.014.340 | 96,71 | 388.214 |
| 2ª emissão em 28/06/2013 | 1.617.172 | 96,79 | 156.526 |
| | 5.631.512 | | 544.740 |

(i) 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/período 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 | 48.288 | 33.027 |
| Resultado mínimo a distribuir (95%) | 45.874 | 31.075 |

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

| | 2014 | 2013 |
|--|-----------------|-----------------|
| Saldo inicial não distribuído | 3.813 | - |
| Rendimentos propostos no exercício | 47.287 | 40.350 |
| Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício | <u>(47.089)</u> | <u>(36.537)</u> |
| Saldo pendente de distribuição | <u>4.011</u> | <u>3.813</u> |

O saldo mínimo de rendimentos a distribuir aos cotistas, considerando o regulamento do Fundo é de R\$ 45.874 em 31 de dezembro de 2014. O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2014 foi de R\$ 47.089.

10 Emissão e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2014, o capital subscrito é de R\$ 544.740, equivalentes a 5.631.512 cotas, totalmente integralizado.

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 Assembleia 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 Assembleia 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 Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração (“Taxa de administração”) equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo da data de emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo da data de emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a taxa de administração totalizou R\$ 1.349 (R\$ 1.185 em 2013) e representou 0,25% (0,25% em 2013) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 88 (R\$ 83 em 2013), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

12 Despesas de serviços de terceiros

| Descrição | 2014 | 2013 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de fiscalização da CVM | 38 | 38 |
| Taxa BM&F Bovespa | 7 | 7 |
| Honorários pessoas jurídicas | <u>283</u> | <u>124</u> |
| Total | <u>328</u> | <u>169</u> |

13 Outras receitas e despesas

| Descrição | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| Despesas bancárias | 1 | 1 |
| Transporte, correios e serviços de cartório | 11 | 19 |
| Despesas condominiais | - | 3 |
| Recuperação de despesas | <u>-</u> | <u>(5)</u> |
| Total | <u>12</u> | <u>18</u> |

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 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. 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 2014, 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 das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

17 Rentabilidade do fundo

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

| Semestre | Patrimônio Líquido médio (em milhares) | Valor Patrimonial da Cota | Rentabilidade do Fundo (%) (a) |
|------------|--|---------------------------|--------------------------------|
| 31/12/2013 | 550.054 | 97,6742 | 9,183 |
| 31/12/2014 | 546.129 | 96,9773 | 7,877 |

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.

18 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código SAAG11, 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 | 90,50 |
| 31/12/2014 | 87,40 |

19 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

20 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 4, 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.

21 Análise de sensibilidade

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

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

- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.
- (a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

| | 2014 | |
|--|---------------|--------------|
| Ativos | Nível 1 | Nível 2 |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | |
| Cotas de fundos de investimento | 8.836 | - |
| Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis | - | 4.167 |
| Total do ativo | 8.836 | 4.167 |
| | 2013 | |
| Ativos | | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 |
| Cotas de fundos de investimento | 13.251 | - |
| Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis | - | 3.962 |
| Total do ativo | 13.251 | 3.962 |

22 Divulgação de informações

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

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

24 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório Synthesis Assessoria Contábil e Fiscal S/S Ltda. para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, e Itaú Corretora de Valores S.A. para serviços de escrituração.

25 Demandas judiciais

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

26 Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

27 Transações com partes relacionadas

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

| Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado | Movimentação do período | |
|--|--------------------------------|---------------|
| | 2014 | 2013 |
| Saldo inicial | 10.983 | 12.074 |
| Aplicações | 60 | 73.267 |
| Resgate | (9.549) | (74.993) |
| Saldo final | <u>1.494</u> | <u>10.348</u> |
| Rendimento bruto | 285 | 635 |
| Rentabilidade bruta | 10,31% | 7,68% |
| Quantidade de cotas | 934.430,97 | 6.361.203,04 |

| Rio Bravo Crédito Privado Fi Referenciado | Movimentação do período | |
|--|--------------------------------|--------------|
| | 2014 | 2013 |
| Saldo inicial | 2.268 | - |
| Aplicações | 40.678 | 137.249 |
| Resgate | (36.941) | (135.717) |
| Saldo final | <u>6.005</u> | <u>1.532</u> |
| Rendimento bruto | 1.052 | 736 |
| Rentabilidade bruta | 11,20% | 7,73% |
| Quantidade de cotas | 3.785.572,71 | 1.353.314,43 |