

**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)

31 de dezembro de 2017  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
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 - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

## **1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação**

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 4.984 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 60.076 mil.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 486.100 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste negativo de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 25.074 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras.

### **3. Distribuição de rendimentos aos cotistas**

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 9, em 31 de dezembro de 2017, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 58.682 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 55.748 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 57.705 mil ao longo do ano de 2017.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



Building a better  
working world

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Building a better  
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2018.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6

Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

**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 2017 e 2016  
 (Em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>17.310</b>	<b>3,50%</b>	<b>16.276</b>	<b>3,14%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.311	2,49%	11.388	2,20%
Ativos financeiros imobiliários					
Contas a receber de aluguéis	5	4.984	1,01%	4.869	0,94%
Títulos e créditos à receber		15	0,00%	15	
Impostos a compensar		-	0,00%	4	0,00%
<b>Não circulante</b>		<b>486.100</b>	<b>98,30%</b>	<b>511.120</b>	<b>98,58%</b>
<b>Investimento</b>		<b>486.100</b>	<b>98,30%</b>	<b>511.120</b>	<b>98,58%</b>
Propriedades para investimento	6	486.100	98,30%	511.120	98,58%
Imóveis acabados		486.100	98,30%	511.120	98,58%
<b>Total do ativo</b>		<b>503.410</b>	<b>101,81%</b>	<b>527.396</b>	<b>101,72%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>8.889</b>	<b>1,80%</b>	<b>8.937</b>	<b>1,72%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		79	0,02%	199	0,04%
Taxa de administração a pagar	11	127	0,03%	128	0,02%
Distribuições de resultados e amortização de cot	9	4.806	0,98%	4.732	0,91%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	3.878	0,78%	3.878	0,75%
<b>Total passivo</b>		<b>8.889</b>	<b>1,81%</b>	<b>8.937</b>	<b>1,72%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	8	<b>494.520</b>	<b>100,00%</b>	<b>518.458</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		563.151	113,88%	563.151	108,62%
Gastos com colocação de cotas		(18.411)	-3,72%	(18.411)	-3,55%
Lucros acumulados		199.192	40,28%	165.351	31,89%
Prejuízos acumulados		(249.412)	-50,44%	(191.633)	-36,96%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>503.410</b>	<b>101,80%</b>	<b>527.395</b>	<b>101,72%</b>

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 2017 e 2016  
 (Em milhares de reais, exceto lucro por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5	60.076	56.498
Ajuste a valor justo	6b	(25.074)	(11.700)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><b>35.002</b></u>	<u><b>44.798</b></u>
<b><u>Resultado líquido de atividades imobiliárias</u></b>		<u><b>35.002</b></u>	<u><b>44.798</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	4	1.131	1.507
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	11	(1.716)	(1.844)
Despesas tributárias	13	(262)	(313)
Despesas com serviços de terceiros	12	(276)	(327)
Outras receitas e despesas	14	(38)	(89)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><b>33.841</b></u>	<u><b>43.732</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><b>5.631.512</b></u>	<u><b>5.631.512</b></u>
<b>Lucro líquido por cota - Em unidades de reais</b>		<u><b>6,01</b></u>	<u><b>7,77</b></u>

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 das Mutações do Patrimônio Líquido  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>563.151</u>	<u>(18.411)</u>	<u>121.619</u>	<u>(137.064)</u>	<u>529.295</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	43.732	-	43.732
Distribuição de resultado no exercício (nota 9b)	-	-	-	(54.569)	(54.569)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>563.151</u>	<u>(18.411)</u>	<u>165.351</u>	<u>(191.633)</u>	<u>518.458</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	33.841	-	33.841
Distribuição de resultado no exercício (nota 9b)	-	-	-	(57.779)	(57.779)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>563.151</u>	<u>(18.411)</u>	<u>199.192</u>	<u>(249.412)</u>	<u>494.520</u>

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 dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis	5	59.961	56.056
Recebimento de receitas financeiras líquidas	6	873	1.194
Pagamento com serviços de terceiros	12	(396)	(150)
Pagamento de taxa de administração	11	(1.718)	(1.863)
Pagamento de outras despesas		<u>(38)</u>	<u>(20)</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<u>58.682</u>	<u>55.216</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Pagamento de despesas com melhorias em Imóveis		<u>(54)</u>	<u>-</u>
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<u>(54)</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Distribuição de rendimentos para os cotistas		<u>(57.705)</u>	<u>(54.118)</u>
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	9b	<u>(57.705)</u>	<u>(54.118)</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>923</u>	<u>1.098</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício</b>	4	<u>11.388</u>	<u>10.290</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício</b>	4	<u><u>12.311</u></u>	<u><u>11.388</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## **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 à operar 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 é destinado ao público em geral e 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**

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**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 16 de março de 2018 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### **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).
- Nota 26 – Demandas judiciais.

**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 liquidação imediata, 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, 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 do exercício.

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.

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

**(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.

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

**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.

Em 31 de dezembro de 2017 o lucro líquido por cota foi de R\$ 6,01 (R\$ 7,77 em 2016), sendo o lucro do exercício dividido pela quantidade de cotas.

**h. Lucro (Prejuízo) por cota**

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

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

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos bancários a vista (a)	6	111
Ativos financeiros mensurados à valor justo(b)	<u>12.305</u>	<u>11.277</u>
<b>Total</b>	<b><u>12.311</u></b>	<b><u>11.388</u></b>

(a) O montante de R\$ 6 em 2017 (R\$ 111 em 2016) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Os ativos financeiros de natureza não imobiliária em 31 de dezembro, estão representados por:

Descrição	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	-	1.794
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI (ii)	<u>12.305</u>	<u>9.483</u>
<b>Total</b>	<b><u>12.305</u></b>	<b><u>11.277</u></b>

(i) Referem-se à cotas de fundo de investimentos do Banco Bradesco S.A. (BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) (Administrador), gerido pela Rio Bravo Investimentos Ltda., não possuem vencimento e foram resgatadas em 14 de março de 2017. Os ativos que compõe a carteira desses fundos estão substancialmente representados por títulos públicos.

(ii) Referem-se à cotas de fundo de investimentos do Itaú Unibanco S.A (Administrador e Gestor), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo. Os Ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de outros fundos que aplicam 95% dos seus recursos em títulos privados de renda fixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita financeira líquida o montante de R\$ 1.131 (R\$ 1.507 em 2016).

#### 5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aluguéis a receber – a vencer até 30 dias	<u>4.984</u>	<u>4.869</u>
<b>Total</b>	<b><u>4.984</u></b>	<b><u>4.869</u></b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 60.076 (R\$ 56.498 em 2016).

Em 31 de dezembro de 2017, o fundo não constituiu provisão para perda constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

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

## 6 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis – acabados

Endereço	Cidade	UF	Metragem do imóvel	2017	2016
1. Rua Cons. Rodrigues Alves, 53	São Paulo	SP	1.093,00	11.000	11.350
2. Av. Paulista, 726	São Paulo	SP	693,32	14.550	15.370
3. Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	1.873,73	15.600	16.440
4. Av. Santo Amaro, 3330	São Paulo	SP	930,48	6.900	7.080
5. Av. Mateo Bei, 3286	São Paulo	SP	2.059,00	13.200	14.200
6. Av. da Liberdade, 151	São Paulo	SP	5.001,70	25.600	24.440
7. Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	2.857,24	15.400	39.570
8. Rua Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	2.107,31	17.750	12.880
9. Av. Paulista, 447	São Paulo	SP	1.010,00	16.800	23.530
10. Rua Marechal Deodoro, 460	São Bernardo do Campo	SP	1.524,32	22.000	12.230
11. Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	4.505,00	6.050	15.850
12. Rua Senador Flaquer, 305	Santo André	SP	6242,43	6.700	27.010
13. Rua Barão de Jundiá, 884	Jundiá	SP	6.438,52	25.750	44.430
14. Rua Sete de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	2.106,79	14.750	12.200
15. Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo	RJ	1.089,00	17.000	6.540
16. Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	São Gonçalo	RJ	951,00	12.050	7.280
17. Rua Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	2.033,89	10.800	18.760
18. Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	1.040,00	28.450	17.580
19. Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	1.240,00	22.750	23.360
20. Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	1.964,00	36.900	30.010
21. Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	2.920,29	12.400	13.270
22. Rua Mar. Deodoro, 195	Curitiba	PR	2.182,85	22.150	13.670
23. Rua do Imperador Pedro II, 255	Recife	PE	2.356,94	12.050	11.490
24. Av. Barão de Rio Branco, 2519	Juiz de Fora	MG	2.918,00	11.400	18.120
25. Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	4.192,95	43.200	26.890
26. Praça Tiradentes, 85	Belo Horizonte	MG	2.145,90	13.400	15.500
27. Rua Pedro Primeiro, 373	Fortaleza	CE	2.511,00	15.050	15.460
28. Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza	CE	2.220,00	16.450	16.610
				<u>486.100</u> (i)	<u>511.120</u> (i)

(i) Avaliado ao valor justo

### b. Movimentação

	2017	2016
<b>Saldo inicial</b>	<b>511.120</b>	<b>522.820</b>
Adição valor de custo	54	-
Ajuste ao valor justo	(25.074)	(11.700)
<b>Saldo final</b>	<b>486.100</b>	<b>511.120</b>

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

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2017.

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado de locação obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Tratamento de Fatores.

A técnica de Tratamento por Fatores para determinação de valores de imóveis admite, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis.

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.

A avaliação das agências Santander foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes dos locatários das agências cuja previsão de término varia entre dezembro de 2022 a junho de 2023. A taxa de desconto real aplicada variou entre 9,55% a 10,18% 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.

**7 Obrigações sobre aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de R\$ 3.878 (R\$ 3.878 em 2016) refere-se a custos com aquisição de imóveis provisionados conforme estimativas fornecidas pela administração.

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

## 8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício de 2017 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 494.520 (R\$ 518.458 em 2016), sendo composto por:

### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 5.631.512 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 544.740 líquido do total de gastos com colocação de cotas.

#### (i) 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 em 28/12/2012	4.014.340	96,71	388.227
2ª emissão em 28/06/2013	1.617.172	96,79	156.526
	<u>5.631.512</u>		<u>544.740</u>

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

#### (ii) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 5.631.512 cotas (5.631.512 em 2016) no montante de R\$ 18.411. (R\$ 18.411 em 2016), 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.

### b. Lucros acumulados

O Fundo encerrou o exercício de 2017 com um acúmulo de lucros no valor de R\$ 199.192 (R\$ 165.351 em 2016).

### c. Rendimentos distribuídos

O Fundo encerrou o exercício de 2017 com um acúmulo de rendimentos anunciados no valor de R\$ 249.412 (R\$ 191.633 em 2016).

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

## 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 subsequente ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

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

### a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	58.682	55.216
Resultado mínimo a distribuir (95%)	55.748	52.455

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial não distribuído	4.732	4.280
Rendimentos propostos no exercício	57.779	54.569
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	<u>(57.705)</u>	<u>(54.117)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>4.806</u>	<u>4.732</u>

Em 31 de dezembro de 2017 os valores dos rendimentos propostos representaram 98,43% (98,01% em 2016) do resultado calculado segundo o regime de caixa observado os procedimentos previstos no ofício – circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014.

## 10 Emissão e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, 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, de acordo com os termos do regulamento.

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 exercício findo em 2017, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

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

## 11 Remuneração da administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, a taxa de administração (“Taxa de administração”) equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo da data de apuração, 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 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 1.716 (R\$ 1.844 em 2016) e representou 0,33% (0,35% em 2016) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a administradora em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 127 (R\$ 129 em 2016), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

## 12 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2017	2016
Taxa de fiscalização da CVM	46	55
Taxa BM&F Bovespa	9	8
Honorários pessoas jurídicas (i)	221	264
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>327</b>

- (i) No exercício findo em 2017, os honorários de pessoas jurídicas estão compostos por despesas com auditoria externa R\$ 28 (R\$ 47 em 2016), despesas com consultoria jurídica R\$ 2 (R\$ 6 em 2016), despesas com serviços de avaliação R\$ 191 (R\$ 116 em 2016) e vistoria de infraestrutura, apenas em 2016 no valor de R\$ 93.

## 13 Despesas tributárias

Descrição	2017	2016
Imposto de Renda não compensável	262	313
<b>Total</b>	<b>262</b>	<b>313</b>

## 14 Outras receitas e despesas

Descrição	2017	2016
Despesas bancárias	1	1
Transporte, correios e serviços de cartório	37	88
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>89</b>

## 15 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.

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

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.

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) Cujo as 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).

**16 Alterações no regulamento**

Nos exercícios findos em 2017 e 2016, não houveram alterações no regulamento do fundo.

**17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Nos exercícios findos em 2017 e 2016, 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.

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

## 18 Rentabilidade do fundo

A rentabilidade é demonstrada como segue abaixo (Valores em Reais):

Semestre	PL Inicial	PL Final	Distribuição do semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1) + (2)
1º semestre/2016	529.295	530.076	26.750	0,15%	5,05%	5,20%
2º semestre/2016	530.076	518.459	27.820	-2,19%	5,25%	3,06%
1º semestre/2017	518.459	519.047	29.059	0,11%	5,60%	5,72%
2º semestre/2017	519.047	494.520	28.721	-4,73%	5,53%	0,81%

(1) Obtido pela variação 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 B3 S.A. 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
31/12/2016	115,62
31/12/2017	126,99

## 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

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 possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos 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) Oscilações das 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.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

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

**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 DI (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 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 incluso 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.

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

(a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Ativos	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento (nota 4b)	12.305	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	4.984	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	486.100
<b>Total do ativo</b>	<b>12.305</b>	<b>4.984</b>	<b>486.100</b>
Ativos	2016		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento (nota 4b)	11.277	-	-
Contas a receber de aluguéis (nota 5)	-	4.869	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	511.120
<b>Total do ativo</b>	<b>11.277</b>	<b>4.869</b>	<b>511.120</b>

## 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 e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais 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 Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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 a empresa Synthesis Contábil Ltda. para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e Itaú Corretora de Valores S.A. para serviços de escrituração.

## 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.

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

## 27 Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, 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 exercício	
	2017	2016
Saldo inicial	-	1.724
Aplicações	-	32.215
Resgate	-	(34.158)
Rendimento bruto	-	219
Saldo final	-	-
Rentabilidade bruta	0,00%	13,41%
Quantidade de cotas	0,00	0,005

Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa	Movimentação do exercício	
	2016	2016
Saldo inicial	1.794	8.561
Aplicações	-	9.323
Resgate	(1.839)	(17.224)
Rendimento bruto	45	1.133
Saldo final	-	1.794
Rentabilidade bruta	0,00%	14,65%
Quantidade de cotas	0,00	741.654,45