

***Fundo de Investimento Imobiliário  
Brasil Varejo - FII  
CNPJ nº 21.126.204/0001-43***

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

### **Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

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

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

## Base para opinião com ressalva

### *Ausência de avaliação a valor justo de Propriedades para Investimento recebida pelo Fundo em 2014*

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, o Fundo recebeu imóveis quando da sua constituição no valor de R\$ 60.988 mil em outubro de 2014, os quais foram registrados ao custo. No entanto, conforme requerido pelo CPC 28 – Propriedades para Investimento, o Fundo deveria ter creditado no Patrimônio Líquido, como ajuste de avaliação patrimonial, o aumento do valor das propriedades para investimento pela diferença entre o valor de custo e o valor justo em outubro de 2014. Consequentemente, devido a ausência do referido ajuste de avaliação patrimonial em 2014, o resultado e a mutação do patrimônio líquido do fundo em 31 de dezembro de 2015 estão apresentados a maior devido ao ajuste de avaliação a valor justo efetuado em 2015 no valor de R\$492.503, estar afetado pela ausência da determinação de valor justo das propriedades para investimento no seu reconhecimento inicial.

## Opinião com ressalva

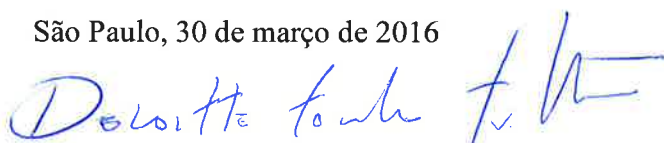
Em nossa opinião, exceto quanto ao assunto acima mencionado no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo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

## Outros Assuntos

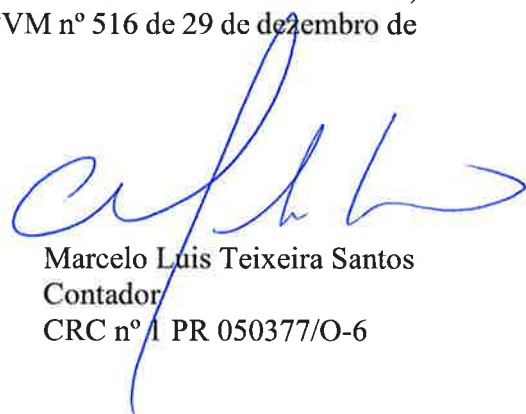
### *Valores correspondentes ao período anterior*

Os valores correspondentes ao período de 27 de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, elaboradas pela Administradora do Fundo em conjunto com as demonstrações financeiras referidas no primeiro parágrafo, não foram auditados por nós e nem por outros auditores independentes devido ao período compreendido ao início das atividades do Fundo e a data-base de 31 de dezembro de 2014 ser inferior a noventa dias do seu exercício social, de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

São Paulo, 30 de março de 2016



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



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

**Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII**  
**CNPJ: 21.126.204/0001-43**

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

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
 (Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2015	% PL	2014 (não auditado)	% PL	Passivo	Nota	2015	% PL	2014 (não auditado)	% PL
<b>Circulante</b>		<b>9.957</b>	<b>1,76%</b>	<b>8.228</b>	<b>11,89%</b>	<b>Circulante</b>		<b>3.631</b>	<b>0,64%</b>	<b>40</b>	<b>0,06%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.314	0,59%	1.532	2,21%	Fornecedores de materiais e serviços	7	217	0,04%	1	0,00%
Ativos financeiros imobiliários						Taxa de administração a pagar	11	49	0,01%	39	0,06%
Contas a receber de aluguéis	5	6.642	1,17%	6.693	9,67%	Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9	3.365	0,59%	-	0,00%
Despesas antecipadas		1	0,00%	-	0,00%						
Impostos a compensar		-	0,00%	3	0,00%						
<b>Não circulante</b>		<b>556.350</b>	<b>98,24%</b>	<b>60.988</b>	<b>88,11%</b>	<b>Total passivo</b>		<b>3.631</b>	<b>0,64%</b>	<b>40</b>	<b>0,06%</b>
<b>Investimento</b>		<b>556.350</b>	<b>98,24%</b>	<b>60.988</b>	<b>88,11%</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	8	<b>562.676</b>	<b>99,36%</b>	<b>69.176</b>	<b>99,94%</b>
Propriedades para investimento	6	556.350	98,24%	60.988	88,11%	Cotas integralizadas		62.554	11,05%	62.554	90,38%
Imóveis acabados		556.350	98,24%	60.988	88,11%	Lucros acumulados		500.122	88,31%	6.622	9,57%
<b>Total do ativo</b>		<b>566.307</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.216</b>	<b>100,00%</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>566.307</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.216</b>	<b>100,00%</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII**  
**CNPJ: 21.126.204/0001-43**

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

**Demonstrações de Resultados**  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 27 de outubro de 2014 à 31 de dezembro de 2014.  
*(Em milhares de reais)*

---

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u> (não auditado)
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5	47.669	6.693
Ajuste a valor justo	6	492.503	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>540.172</u>	<u>6.693</u>
<b><u>Resultado líquido de atividades imobiliárias</u></b>		<u>540.172</u>	<u>6.693</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida	4	1.124	32
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	11	(568)	(102)
Despesas tributárias	12	(248)	-
Despesas com serviços de terceiros	13	(2.681)	-
Outras receitas e despesas	14	<u>(10)</u>	<u>(1)</u>
<b>Lucro líquido do exercício / período</b>		<u>537.789</u>	<u>6.622</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>625.540</u>	<u>625.540</u>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<u>859,72</u>	<u>10,59</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

---

**Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII**  
**CNPJ: 21.126.204/0001-43**

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

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**  
**para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 27 de outubro de 2014 à 31 de dezembro de 2014.**  
**(Em milhares de reais)**

---

	<b>Cotas</b> <b>Integralizadas</b>	<b>Lucros</b> <b>Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas (não auditado)	62.554		62.554
Lucro líquido do período (não auditado)	-	6.622	6.622
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014 (não auditado)</b>	<u>62.554</u>	<u>6.622</u>	<u>69.176</u>
Lucro líquido do exercício	-	537.789	537.789
Distribuição de resultado no exercício - nota 9b	-	(44.289)	(44.289)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>62.554</u>	<u>500.122</u>	<u>562.676</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

---

**Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII**  
**CNPJ: 21.126.204/0001-43**

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 27 de outubro de 2014 à 31 de dezembro de 2014.**  
**(Em milhares de reais)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u> <u>(não auditado)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis	5	47.720	-
Recebimento de receitas financeiras líquidas	4	833	29
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	13	(2.467)	-
Pagamento de taxa de administração	11	(559)	(62)
Pagamento de outras despesas		<u>(10)</u>	<u>(1)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>45.517</u>	<u>(34)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Aquisição de propriedades para investimento		-	(60.988)
Pagamento de despesas com obrigações para aquisição de Imóveis	7	<u>(2.812)</u>	<u>-</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>		<u>(2.812)</u>	<u>(60.988)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento pela emissão de cotas		-	62.554
Distribuição de rendimentos para os cotistas	9b	<u>(40.924)</u>	<u>-</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(40.924)</u>	<u>62.554</u>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>1.781</u>	<u>1.532</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>	4	<u>1.532</u>	<u>-</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>	4	<u><u>3.313</u></u>	<u><u>1.532</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

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

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 18 de setembro de 2014 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 27/10/2014, 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 a investidores em geral, com suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código BVAR11, e tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo, que consistem, preponderantemente:

- a. Aquisição de quaisquer imóveis ou direitos reais sobre imóveis, sejam tais imóveis lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, terrenos, imóveis não residencial, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica (build to suit, retrofit ou sale and leaseback) arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes de sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades;
- b. Aquisição de ações e/ou cotas de empresas cujo objeto social se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; e
- c. Aquisição de ativos de renda fixa, tais como: letras de crédito imobiliário – LCI, letras hipotecárias – LH, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; emitidas por instituição financeira de primeira linha, classificada como de baixo e médio risco de crédito, bem como na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, debêntures, certificados de potencial de construção e outros valores mobiliários.

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 2015 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 30 de março de 2016 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas 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 na seguinte nota explicativa:

- 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 alugueis**

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.

**(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.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos ou por melhor interpretação da administradora.

**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	2015	2014 (não auditado)
Depósitos bancários a vista (a)	32	3
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	3.282	1.529
<b>Total</b>	<b><u>3.314</u></b>	<b><u>1.532</u></b>

(a) O montante de R\$ 32 em 2015 (R\$ 3 em 2014) 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 2015 e 2014 estão representadas por:

*Fundo de Investimento Imobiliário  
Brasil Varejo - FII  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2015 e 2014*

<b>Descrição</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b> <b>(não auditado)</b>
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	<u>3.282</u>	<u>1.529</u>
<b>Total</b>	<b><u>3.282</u></b>	<b><u>1.529</u></b>

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aplicações o montante de R\$ 1.124 (R\$ 32 em 2014).

## **5 Contas a receber de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b> <b>(não auditado)</b>
Aluguéis a receber	<u>6.642</u>	<u>6.693</u>
<b>Total</b>	<b><u>6.642</u></b>	<b><u>6.693</u></b>

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

No exercício findo de 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 47.669 (R\$ 6.693 em 2014).

## 6 Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis – acabados

Endereço	Cidade	UF	2015	2014 (não auditado)
IMÓVEL AV. PORTUGAL, 221/229 - BELÉM	BELEM	PA	3.260	270
IMÓVEL RUA ESPÍRITO SANTO, 318 / 322 - CENTRO - BELO HORIZON	BELO HORIZONTE	MG	4.580	481
IMÓVEL R. CÂNDIDO MENDES, 1280 - BAIRRO CENTRAL	Macapa	AP	9.410	838
IMÓVEL AVENIDA RIO BRANCO, 637 - CIDADE ALTA - NATAL	NATAL	RN	7.790	426
IMÓVEL RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 167/183 - PORTO ALEGRE	PORTO ALEGRE	RS	3.600	966
IMÓVEL AV. SETE DE SETEMBRO, 941/A - CENTRO - PORTO VELHO	Porto Velho	RO	10.380	123
IMÓVEL RUA SETE DE SETEMBRO, 12/34 - BOA VISTA - RECIFE	RECIFE	PE	6.530	-
IMÓVEL AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 258 - RIO BRANCO	Rio Branco	AC	6.960	1.713
IMÓVEL RUA VISCONDE DE PIRAJÁ, 138 - A - IPANEMA - RJ	RIO DE JANEIRO	RJ	7.150	711
IMÓVEL AVENIDA ADOLFO PINHEIRO, 62 - SANTO AMARO - SP	SÃO PAULO	SP	22.760	1.769
IMÓVEL RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 29/33/37 - CENTRO - PA	PORTO ALEGRE	RS	4.530	-
IMÓVEL RUA IMPERATRIZ TEREZA CRISTINA, 35 - BOA VISTA - REC	RECIFE	PE	4.000	105
IMÓVEL RUA SETE DE SETEMBRO, 142/144 - CENTRO - S. JOSÉ C.	SÃO JOSÉ CAMPOS	SP	5.080	-
IMÓVEL RUA JAMES HOLLAND 422 + SOLIMÕES - SÃO PAULO	SÃO PAULO	SP	21.570	33
IMÓVEL RUA CARIJÓS, 645 - CENTRO - BELO HORIZONTE	BELO HORIZONTE	MG	11.730	9.263
IMÓVEL RUA TIRADENTES, 268 - CANOAS	CANOAS	RS	2.680	727
IMÓVEL AVENIDA ANHANGUERA, Nº 5520 - GOIANIA	GOIANIA	GO	3.650	743
IMÓVEL RUA MARECHAL DEODORO, 102 - LAGES	LAGES	SC	2.330	247
IMÓVEL RUA DR. DEODATO WERTHEIMER, 1374, 1384 E 1394 - MC	Mogi das Cruzes	SP	1.810	43
IMÓVEL RUA DA AZENHA, 795, 807 E 811 - BAIRRO AZENHA - PA	PORTO ALEGRE	RS	2.330	506
IMÓVEL PÇ. RAMOS DE AZEVEDO, 229 - SÃO PAULO	SÃO PAULO	SP	3.670	2
IMÓVEL RUAS DOS AMERICANOS Nº 465 - BARRA FUNDA - SP	SÃO PAULO	SP	4.150	3.098
IMÓVEL PRAÇA DOM EPAMINONDAS, 131 - TAUBATE	TAUBATE	SP	5.000	131
IMÓVEL R. SENADOR TEODORO PACHECO, 1074 - CENTRO - TERESIN	TERESINHA	PI	4.660	812
IMÓVEL RUA BATISTA DE CARVALHO, 6-29 - CENTRO - BAURU	BAURU	SP	6.300	-
IMÓVEL RUA REGENTE FELJÓ, 1037 - CENTRO - CAMPINAS	CAMPINAS	SP	7.130	-
IMÓVEL RUA 13 DE JUNHO, 265 - CENTRO - CUIABA	CUIABA	MT	15.610	2.121
IMÓVEL RUA ANTONIO JOAO, 59 (LOJAS 12 E 13) - CUIABA	CUIABA	MT	230	28
IMÓVEL RUA ANTONIO JOAO, 59 (LOJAS 14 E 15) - CUIABA	CUIABA	MT	230	27
IMÓVEL RUA ANTONIO JOAO, 59 (LOJAS 01 A 11) - CUIABA	CUIABA	MT	2.540	252
IMÓVEL R. MANOEL CORREA, 76/80/86/90-CENTRO - DUQUE DE CAXIAS	DUQUE DE CAXIAS	RJ	14.400	-
IMÓVEL RUA BARÃO DE JUNDIAÍ, 955 - CENTRO - JUNDIAI	JUNDIAI	SP	3.860	104
IMÓVEL AVENIDA EDUARDO RIBEIRO, 390/406 - CENTRO - MANAUS	MANAUS	AM	6.570	29
IMÓVEL AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 740 - CENTRO - MANAUS	MANAUS	AM	15.580	3.569
IMÓVEL RUA DOS ANDRADAS, 1307 / 1315 - CENTRO - PORTO ALEGRE	PORTO ALEGRE	RS	7.390	1.833
IMÓVEL RUA DUQUE DE CAXIAS, 222 - SANTO ANTONIO - RECIFE	RECIFE	PE	3.240	-
IMÓVEL RUA IMPERATRIZ TEREZA CRISTINA, 57 - BOA VISTA - REC	RECIFE	PE	15.270	3.433
IMÓVEL RUA JOÃO DE BARROS, 1812 - ENCRUZILHADA - RECIFE	RECIFE	PE	2.310	707
IMÓVEL RUA DA PAZ, 338 - AFOGADOS - RECIFE	RECIFE	PE	2.210	599
IMÓVEL AVENIDA NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 748 - RJ	RIO DE JANEIRO	RJ	18.040	1.495
IMÓVEL RUA DIAS DA CRUZ, 155 - RIO DE JANEIRO	RIO DE JANEIRO	RJ	20.670	5.161
IMÓVEL RUA MARECHAL DEODORO, 1315 - CENTRO - S.B. CAMPO	SÃO BERNARDO DO CAMPO	SP	3.050	-
IMÓVEL RUA MARECHAL DEODORO, 900 - CENTRO - S.B. CAMPO	SÃO BERNARDO DO CAMPO	SP	12.020	3.266
IMÓVEL RUA SERRA DOURADA, 102/110 - SÃO MIGUEL PAULISTA-SP	SÃO PAULO	SP	4.300	7
IMÓVEL RUA CONSELHEIRO JOÃO ALFREDO, 38 - BELÉM	BELEM	PA	4.310	13
IMÓVEL RUA MACIEL PINHEIRO, 185 - CENTRO - CAMPINA GRANDE	CAMPINA GRANDE	PB	3.620	-
IMÓVEL AVENIDA JULIO DE CASTILHOS, 2050 - CAXIAS DO SUL	CAXIAS DO SUL	RS	3.100	-
IMÓVEL RUA DESEMBARGADOR WESTPHALEN, 130 - CENTRO - CURIT	CURITIBA	PR	21.430	2.544
IMÓVEL AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, 09 - DIADEMA	DIADEMA	SP	10.740	-
IMÓVEL AVENIDA SENHOR DOS PASSOS, 1167 - CENTRO - FEIRA DE S	FEIRA DE SANTANA	BA	7.680	-
IMÓVEL PRAÇA XV DE NOVEMBRO, 111 - FLORIANOPOLIS	FLORIANOPOLIS	SC	6.340	630
IMÓVEL RUA MAJOR FACUNDO, 532 - CENTRO - FORTALEZA	FORTALEZA	CE	9.900	374
IMÓVEL RUA D. PEDRO II, 27, 31 E 35 - CENTRO - GUARULHOS	GUARULHOS	SP	4.720	390
IMÓVEL RUA RIACHUELO, 360 - JOÃO PESSOA	JOÃO PESSOA	PB	2.540	3
IMÓVEL RUA DO COMÉRCIO, 352/356/364 - CENTRO - MACEIO	MACEIO	AL	2.700	240
IMÓVEL PRAÇA ANTONIO MENCK, 103 - OSASCO	OSASCO	SP	9.480	-
IMÓVEL RUA DOS ANDRADAS, 1441 - CENTRO - PORTO ALEGRE	PORTO ALEGRE	RS	2.550	-
IMÓVEL RUA NOVA, 163, 171 - BAIRRO SANTO ANTONIO - RECIFE	RECIFE	PE	4.970	-
IMÓVEL RUA CORONEL AGOSTINHO, 146 - RIO DE JANEIRO	RIO DE JANEIRO	RJ	23.160	1.072
IMÓVEL ESTRADA DA PORTELA, 92 - MADUREIRA - RIO DE JANEIRO	RIO DE JANEIRO	RJ	20.180	1.954
IMÓVEL RUA GENERAL BACELAR, 268 - RIO GRANDE	Rio Grande	RS	4.790	-
IMÓVEL AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 238 - CENTRO - SALVADOR	SALVADOR	BA	10.590	-
IMÓVEL RUA. INDEPENDÊNCIA, 906 - CENTRO - SÃO LEOPOLDO	SÃO LEOPOLDO	RS	5.640	-
IMÓVEL RUA GRANDE, 517/523 - CENTRO - SÃO LUIS	SÃO LUIS	MA	4.360	394
IMÓVEL RUA OSWALDO CRUZ, 132 - SÃO LUIS	SÃO LUIS	MA	2.790	394
IMÓVEL RUA DIREITA, 25 - CENTRO - SÃO PAULO	SÃO PAULO	SP	5.530	243
IMÓVEL RUA TEODORO SAMPAIO, 2382 E 2394 - PINHEIROS - SP	SÃO PAULO	SP	5.030	529
IMÓVEL RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 118 - SOROCABA	SOROCABA	SP	6.010	60
IMÓVEL AVENIDA JERONIMO MONTEIRO, 299 - CENTRO - VITORIA	VITORIA	ES	3.300	251
IMÓVEL RUA CONSELHEIRO JOAO ALFREDO, Nº 68 - BELÉM	BELEM	PA	9.380	1.789
IMÓVEL AV. PORTUGAL 213 E AV. TREZE DE MAIO - BELÉM	BELEM	PA	8.050	1.355
IMÓVEL TRAVESSA 7 DE SETEMBRO 140 - BELÉM	BELEM	PA	1.260	1.356
IMÓVEL TRAVESSA 7 DE SETEMBRO, 126 - BELÉM	BELEM	PA	4.460	1.356
IMÓVEL RUA VIGARIO JOSÉ INACIO, 285 - PORTO ALEGRE	PORTO ALEGRE	RS	4.640	403
Av. Paraná, 321	Belo Horizonte	MG	22.540	-
			<b>556.350</b>	<b>60.988</b>

(i) Avaliado ao valor justo

**b. Movimentação**

	2015	2014 (não auditado)
<b>Saldo inicial</b>	<b>60.988</b>	-
Imóveis recebidos na constituição do Fundo ao valor de custo	-	60.988
Adição no valor de custo	2.859	-
Ajuste ao valor justo	492.503	-
<b>Saldo final</b>	<b>556.350</b>	<b>60.988</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 2015.

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 dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a a locação hipotética a valor de mercado até o fim do período de análise. A taxa de desconto real aplicada variou entre 9% e 10,5% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis 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 Fornecedores a pagar**

Em 31 de dezembro de 2015 o montante de R\$ 217 (R\$ 0 em 2014) refere-se a valores a pagar para consultoria imobiliária.

**8 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2015 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 562.676 (R\$ 66.176 em 2014), sendo composto por:

**a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2015 está representado por 625.540 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 62.554.

**b. Séries de cotas do fundo**

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão em 14/10/2014	625.540	100,00	62.554
	<u>625.540</u>		<u>62.554</u>

**9 Política de distribuição de resultados**

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

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

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

**a. Base de cálculo**

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

	2015	2014 (não auditado)
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	45.517	(34)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	43.241	-

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

	2015
Saldo inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no exercício	44.289
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(40.924)
Saldo pendente de distribuição	<u>3.365</u>

Em 31 de dezembro de 2015 os valores dos rendimentos propostos representam 97,30% do resultado calculado segundo o regime de caixa observados os procedimentos estabelecidos no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014.

**10 Emissão e amortização de Cotas**

Em 31 de dezembro de 2015, o capital subscrito é de R\$ 62.554, equivalente a 625.540 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 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo, de R\$ 38 (trinta e oito mil reais) por mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 568 (R\$ 102 em 2014) e representou 0,37% (0,16% em 2014) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 49 (R\$ 39 em 2014), descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

## 12 Despesas tributárias

Descrição	2015
Imposto exclusivo fonte	248
<b>Total</b>	<b><u>248</u></b>

## 13 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2015
Taxa de fiscalização da CVM	18
Taxa BM&F Bovespa	12
Consultoria imobiliária	2.338
Serviços de avaliação	308
Honorários pessoas jurídicas	5
<b>Total</b>	<b><u>2.681</u></b>

## 14 Outras receitas e despesas

Descrição	2015	2014 (não auditado)
Despesas bancárias	2	-
Transporte, correios e serviços de cartório	8	1
<b>Total</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>1</u></b>

## **15 Legislação tributária**

### **a. Fundo**

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

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

### **b. Cotista**

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

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

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

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

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

## **16 Alterações no regulamento**

- a.** Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, de 26 de janeiro de 2015 foram alterados os itens 4.5.1 e 4.5.2 do regulamento que passaram a ter a seguinte redação:

“4.5.1 A aquisição dos Ativos de Investimentos mencionados no item 4.5 acima deverá ser aprovada pelo Comitê de Investimentos e observado o disposto do item 5.1.1 abaixo, exceto no que se refere às disponibilidades temporárias do Fundo decorrentes de rendimentos mensais ordinários auferidos pelo Fundo, que poderão ser aplicados na forma prevista no item 4.5.2 abaixo



4.5.2 O Administrador deverá aplicar, sem necessidade de aprovação pela Assembleia Geral ou pelo Comitê de Investimento, de acordo com as normas editadas pela CVM, as disponibilidades financeiras decorrentes dos rendimentos mensais ordinários auferidos pelo Fundo, conforme definido no item 11.1.1 abaixo, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou (ii) cotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) possuir classificação de risco igual ou superior a “AA” pela Standard & Poor’s, pela Fitch e/ou pela Moody’s. Caberá a Assembleia Geral ou ao Comitê de Investimento deliberar sobre a alteração da aplicação das disponibilidades financeiras previsto acima, sendo certo que a aprovação das deliberações da Assembleia Geral ou da reunião de Comitê de Investimento, conforme o caso, terão efeitos somente no mês subsequente.”

- b. Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, de 03 de fevereiro de 2015 foi aprovada nova redação do Regulamento, com o objetivo de adequá-lo ao processo de registro das cotas do Fundo para negociação em mercado de Bolsa administrado pela BM&FBovespa.

## 17 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. (“ITAUCOR”).

## 18 Rentabilidade do fundo

A rentabilidade é demonstrados como segue abaixo:

	PL Inicial	PL Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
2º Semestre/2014	R\$ 0	R\$ 62.554.000	R\$ 0	0,00%	0,00%	0,00%
1º Semestre/2015	R\$ 62.554.000	R\$ 67.354.601	R\$ 0	7,67%	0,00%	7,67%
2º Semestre/2015	R\$ 67.354.601	R\$ 562.676.557	R\$ 40.922.947	735,39%	60,76%	796,15%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido “*Dividend Yield*” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

## 19 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código BVAR11, e no exercício não foram negociadas neste mercado.

Data	Preço de fechamento
31/12/2014	Fundo não estava listado
31/12/2015	138,01

## **20 Fatores de riscos**

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

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

### **Risco de liquidez**

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

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

### **Riscos tributários**

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

### **Risco de desapropriação**

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

### **Risco de sinistro**

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

### **Riscos macroeconômicos gerais**

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

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

## **21 Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

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.

## 22 Hierarquia de Valor justo

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

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

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

Ativos	2015		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento (nota 4)		3.282	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	556.350
<b>Total do ativo</b>	-	3.282	556.350
Ativos	2014 (não auditado)		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento (nota 4)		1.529	-
Propriedade de investimento (nota 6)	-	-	60.988
<b>Total do ativo</b>	-	1.529	60.988

## 23 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações 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.

## 24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

## 25 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório Synthesis Assessoria Contábil e Fiscal S/S Ltda. para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, 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.

## 27 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.

## 28 Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, 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	
	2015	2014
Saldo inicial	1.529	-
Aplicações	37.343	1.570
Resgate	(36.714)	(66)
Rendimento bruto	1.124	25
Saldo final	<u>3.282</u>	<u>1.529</u>
Rentabilidade bruta	12,69%	10,31%
Quantidade de cotas	1.529.152,96	802.988,23