# Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria

**(CNPJ nº 15.333.306/0001-37)**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**
**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 e relatório dos auditores independentes**

pwc

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria ("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 caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

## Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, 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 pelo auditor 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 das 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 por 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 expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, 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.



*PricewaterhouseCoopers, Rua do Russel 804, Edifício Manchete, 6º e 7º, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 22210-907*
*T: (21) 3232-6112, F: (21) 3232-6113,* www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2016

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

| ATIVO | Nota | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | |
| Disponibilidades | | 10 | - |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | **5** | 1.502 | 1.085 |
| Contas a receber | | | |
| Aluguéis a receber | **6 (a)** | 4.429 | 2.702 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | **6 (b)** | (144) | - |
| | | **5.797** | **3.787** |
| **Não Circulante** | | | |
| **Realizável ao longo prazo** | | | |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia | **7** | - | 282 |
| | | **-** | **282** |
| **Investimento** | | | |
| **Propriedades para Investimento** | | | |
| Imóveis acabados | | 370.070 | 370.023 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | (31.833) | (580) |
| | **8** | **338.237** | **369.443** |
| **TOTAL DO ATIVO** | | **344.034** | **373.512** |

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | Nota | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | |
| Rendimentos a distribuir | **10** | 2.484 | 3.513 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 4 | 4 |
| Provisões e contas a pagar | | 230 | 185 |
| | | **2.718** | **3.702** |
| **Não Circulante** | | | |
| **Exigível ao longo prazo** | | | |
| Obrigações por depósitos em garantia | **7** | - | 282 |
| | | **-** | **282** |
| **TOTAL DO PASSIVO** | | **2.718** | **3.984** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | | |
| Cotas integralizadas | | 381.205 | 381.205 |
| Gastos com colocação de cotas | | (11.673) | (11.673) |
| Reserva de contingência | | 1.512 | - |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | | (31.833) | (580) |
| Lucros acumulados | | 2.105 | 576 |
| **TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **11** | **341.316** | **369.528** |
| **TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **344.034** | **373.512** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

| | Nota | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **Receitas de propriedades para Investimento** | | | |
| Receitas de aluguéis | | 34.269 | 33.115 |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis | | 150 | 97 |
| Receitas de multas rescisórias | | 311 | - |
| Descontos concedidos | **13** | (123) | - |
| Provisão para créditos em liquidação duvidosa | **6.b** | (144) | - |
| | | **34.463** | **33.212** |
| **Custo de propriedades para investimento vendidas** | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | **8** | (31.253) | (15.700) |
| | | **(31.253)** | **(15.700)** |
| **Despesas de propriedades para Investimento** | | | |
| Despesas de tributos municipais e federais | **13** | (130) | - |
| Despesas de condomínio | **13** | (412) | (374) |
| | | **(542)** | **(374)** |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **2.668** | **17.138** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB) | | 2 | - |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 318 | 230 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | **13** | (67) | (61) |
| | | **253** | **169** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | | |
| Despesa de consultoria | **13** | (778) | (864) |
| Despesa legais | **13** | (65) | (56) |
| Taxa de administração - fundo | **9 e 13** | (873) | (902) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | **13** | (10) | (87) |
| | | **(1.726)** | **(1.909)** |
| **Lucro líquido do exercício** | | **1.195** | **15.398** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | | **3.812.055** | **3.812.055** |
| **Lucro líquido por cota integralizada - R$** | | **0,31** | **4,04** |
| **Valor patrimonial da cota integralizada - R$** | | **89,54** | **96,94** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

| | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Reserva de contingência | Ajuste de avaliação a valor justo | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2013** | | 381.205 | (11.673) | - | 15.120 | 706 | 385.358 |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | - | 15.398 | 15.398 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | **8** | - | - | - | (15.700) | 15.700 | - |
| Rendimentos apropriados | **10** | - | - | - | - | (31.228) | (31.228) |
| **Em 31 de dezembro de 2014** | | **381.205** | **(11.673)** | **-** | **(580)** | **576** | **369.528** |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | - | 1.195 | 1.195 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | **8** | - | - | - | (31.253) | 31.253 | - |
| Reserva de contingência | **11** | - | - | 1.512 | - | (1.512) | **-** |
| Rendimentos apropriados | **10** | - | - | - | - | (29.407) | (29.407) |
| **Em 31 de dezembro de 2015** | | **381.205** | **(11.673)** | **1.512** | **(31.833)** | **2.105** | **341.316** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 32.419 | 32.932 |
| Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis | 150 | 97 |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias | 311 | - |
| Pagamento de despesas de consultoria | (761) | (856) |
| Pagamento de despesas de condomínio | (375) | (357) |
| Pagamento de despesas legais | (65) | - |
| Pagamento de tributos municipais e federais | (130) | - |
| Pagamento de taxa de administração - Fundo | (875) | (900) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (43) | (38) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | 26 | (99) |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (67) | (61) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **30.590** | **30.718** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa | (97) | (126) |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda | (47) | (670) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(144)** | **(796)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Rendimentos distribuídos | (30.436) | (29.924) |
| IRRF sobre rendimentos distribuídos | - | 2 |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(30.436)** | **(29.922)** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **10** | **-** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **-** | **-** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **10** | **-** |
| **Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais** | | |
| **Lucro líquido do exercício** | **1.195** | **15.398** |
| Acertos de reconciliação | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 31.253 | 15.700 |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa | 144 | - |
| Variações patrimoniais | | |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas | (2.021) | (413) |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas | 19 | 33 |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **30.590** | **30.718** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**
Em milhares de reais, exceto quando mencionado

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - BM - Edifício Galeria ("Fundo") administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, foi constituído em 28 de março de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de setembro de 2012. Sua primeira integralização de cotas ocorreu em 24 de agosto de 2012.

O objeto do Fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100,00% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A localizado na rua da quitanda,86, centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ ("Imóvel-Alvo"). O imóvel-alvo possui área bruta locável de 24.835 m² e área privativa de 24.523 m², distribuídas com diversas lojas em 8 pavimentos.

O Fundo possui suas cotas negociadas no BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2015 e 2014, realizada em 30 de dezembro de 2015, com valor da cota de R$ 56,00 (cinquenta e seis reais) e 30 de dezembro de 2014, com valor da cota de R$ 62,45 (setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº. 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de março de 2016.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**c) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

**d) Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**e) Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**f) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

**4. Riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

**4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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.

**4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

**4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto a garantia de rentabilidade, tendo em vista que ao término da mesma as outras receitas geradas pelo Fundo podem não ser suficientes para a manutenção da atual rentabilidade.

(iii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iv) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

**4.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**4.3 Riscos relativos ao Fundo**

**4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo 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 ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

**4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro, estão representadas por:

| **(i) De caráter não imobiliário** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| **(a)** Cotas de fundos de renda fixa | 1.502 | 1.080 |
| **(b)** Cotas de fundos de renda fixa | - | 5 |
| | **1.502** | **1.085** |

**(a)** Estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

**(b)** Está composto por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI LP FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo Tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

**6. Contas a receber**

**(a)** Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

| **Prazo** | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| A vencer | 2.703 | 2.643 |
| Vencidos até 120 dias | 1.510 | 59 |
| Vencidos de 121 a 180 dias | 216 | - |
| | **4.429** | **2.702** |

**b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 31 de dezembro de 2015, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| **Prazo** | **Total** |
|---|---|
| Vencidos de 121 a 180 dias | 144 |
| | **144** |

| **A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:** | **2015** |
|---|---|
| **Saldo no início do exercício** | - |
| Constituição da provisão | 144 |
| **Saldo ao final do exercício** | **144** |

**7. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia**

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em cotas de fundo de renda fixa e certificados de depósitos bancários.

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

Em 31 de dezembro de 2015 os valores de depósitos em garantia totalizam R$ 0 (2014 - R$ 282).

**8. Propriedades para investimento**

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

| | |
|---|---|
| **Saldo em 31 de dezembro de 2013** | **385.310** |
| Reversão de gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) | (167) |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | (15.700) |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2014** | **369.443** |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) | 47 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | (31.253) |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2015** | **338.237** |

| **Descrição dos empreendimentos** | **Valor justo 2015** | **Valor justo 2014** |
|---|---|---|
| Correspondente a 100% do empreendimento imobiliário denominado Galeria, Edifício Corporativo Classe A, localizado na Rua da Quitanda, 86, Centro, cidade do Rio de Janeiro - RJ, e está construído sobre um terreno de 3.329,87 m² objeto das matriculas n.º 45.083 a 45.099 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e estado do Rio de Janeiro, possuindo uma área construída de 28.710,78 m² com uma área privada total de 24.844,44. | 338.237 | 369.443 |
| | **338.237** | **369.443** |

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 os valores de mercado correspondentes ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Brasil, datados em dezembro de 2015 e 2014, formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2016 e dezembro de 2015, respectivamente.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado (Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado), (b) Período de análise (10 anos), (c) Taxa de desconto (10,5% ao ano), (d) Taxa de capitalização (9,5% ao ano). A Taxa de Vacância correspondente ao portfolio do Fundo é de 7,60% (2014 - 3,60%).

A Cushman & Wakefield possui equipe de Avaliação e Consultoria (Valuation & Advisory) que é uma das maiores e mais respeitadas no segmento de avaliação imobiliária. Nos últimos 30 anos consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, possuindo grande expressividade em todo o mundo. A equipe especializada em avaliação de escritórios possui uma média anual de cerca de 120 avaliações, alcançando o total de 178 avaliações realizadas em 2015 para escritórios, desde salas comerciais a lajes corporativas. A equipe atende aos principais empreendedores do mercado, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios. A experiência da equipe resulta em avaliações que auxiliam e orientam os clientes da Cushman & Wakefield na tomada de decisões de investimentos, negociações de contratos de locação e compra e venda de ativos, valor para crédito imobiliário, determinação de valor patrimonial, viabilidade de fundo de investimento imobiliário, entre outros.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

| Natureza do Bem | Tipo de cobertura | Risco máximo coberto |
|---|---|---|
| Edifício Galeria | (1) | 195.096 |

Danos elétricos; alagamento, inundação; despesas extraordinárias; equipamentos eletrônicos de baixa voltagem; inclusão, exclusão, alterações de bens, locais, valores; pequenas obras de engenharia; perda e pagamento de aluguel (PI 12 meses); quebra de máquinas; recomposição de registros e documentos; roubo e/ou furto qualificado de bens; tumultuo, greves e lock-out, atos dolosos; valores em trânsito em mãos de portador; valores no interior do estabelecimento; vendaval, furacão, ciclone, granizo, tornado e fumaça com impacto de veículos e queda e aeronaves; erros e omissões; danos a tanques e tubulações; vazamento de sprinklers; quebra de vidros (s/ quebra espontânea); honorários de peritos.

## 9. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 30, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (índice geral de preços de mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas -FGV, a partir do mês subsequente a data de autorização para funcionamento do fundo, acrescido ainda do valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do fundo, incluído na remuneração da administradora e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos do regulamento do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecida no exercício de 2015 foi de R$ 873 (2014 - R$ 902), e é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário, no montante de R$ 778 (2014 - R$ 864) referem-se substancialmente aos serviços de consultoria de investimentos imobiliários e gerenciamento de imóveis, pagos à empresa TSP Participações Ltda, conforme contrato datado de 13 de junho de 2012.

## 10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A título de antecipação de resultados a serem distribuídos, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| Rendimentos | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Lucro líquido do período | 1.195 | 15.398 |
| Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento | 31.253 | 15.700 |
| Inadimplência de aluguéis | (1.667) | (59) |
| Variação na provisão para crédito em liquidação duvidosa | 144 | - |
| Despesas operacionais não pagas | (6) | 22 |
| **Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)** | **30.919** | **31.061** |
| Constituição (reversão) de reserva para contingência | (1.512) | - |
| **(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo a serem aprovados em Assembleia Geral de Cotistas** | **(1.512)** | **-** |
| Retenções/adições por Benfeitorias | - | 167 |
| **(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo a serem aprovados em Assembleia Geral de Cotistas** | **-** | **167** |
| **Rendimentos apropriados** | **29.407** | **31.228** |
| Rendimentos (a distribuir) | (2.484) | (3.513) |
| Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício | 3.513 | 2.209 |
| **Rendimentos líquidos pagos no período** | **30.436** | **29.924** |
| % do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 95,11% | 100,54% |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída | - | 167 |

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período foi de R$ 7,98 (2014 - R$ 7,85).

## 11. Patrimônio Líquido

### a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, totalizam 3.812.055 cotas em 02 séries, sendo a primeira constituída de 2.200.000 cotas e a segunda de 1.612.055 cotas, todas subscritas ao preço unitário de R$ 0,10, totalmente integralizadas.

O valor de R$ 11.673, referente aos gastos de colocação de cotas com esta emissão foi registrado como redução do valor de cotas integralizadas no patrimônio líquido.

### b) Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Durante o exercício, foi constituída Reserva de contingência no montante de R$ 1.512.

### c) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudo de avaliação, conforme descrito nas notas 3 (c) 3 e 3 (g) II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado ao lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

## 12. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 0,32% (2014 - positiva em 4,00%).

## 13. Encargos debitados ao Fundo

| | 2015 | | 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores | Percentual (*) | Valores | Percentual (*) |
| Descontos concedidos | 123 | 0,03% | - | 0,00% |
| Despesas de tributos municipais e federais | 130 | 0,04% | - | 0,00% |
| Despesas de condomínio | 412 | 0,11% | 374 | 0,10% |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 67 | 0,02% | 61 | 0,02% |
| Despesa de consultoria | 778 | 0,21% | 864 | 0,23% |
| Despesa legais | 65 | 0,02% | 56 | 0,01% |
| Taxa de administração - fundo | 873 | 0,24% | 902 | 0,24% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 10 | 0,00% | 87 | 0,02% |
| | **2.458** | **0,67%** | **2.344** | **0,62%** |

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R$ 368.300 (2014 - R$ 381.460).

## 14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

**17. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além daquelas mencionadas na nota 9.

**18. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de Fundo de Renda Fixa | 1.502 | - | - | 1.502 |
| Propriedades para investimento | - | - | 338.237 | 338.237 |
| **Total do ativo** | **1.502** | **-** | **338.237** | **339.739** |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014:

| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Certificados de depósito bancário | 197 | - | - | 197 |
| Cotas de Fundo de Renda Fixa | 1.170 | - | - | 1.170 |
| Propriedades para investimento | - | - | 369.443 | 369.443 |
| **Total do ativo** | **1.367** | **-** | **369.443** | **370.810** |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 8.

**19. Outras informações**

**a)** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2015, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo;

**Antônio Carlos Freire da Silva**
**Contador**
**CRC: SP- 266.603/O-3**

**Mariana Botelho Ramalho Cardoso**
**Diretora**
**CPF: 028.107.287-63**

* * *