

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF N° 15.570.431/0001-60

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2015

- 1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA:** Realizada aos 29 dias do mês de junho de 2015, às 14:00 horas, na sede social da Instituição Administradora do BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, nesta Capital do Estado do Rio de Janeiro.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Efetivada nos termos do Artigo 9.2 do Regulamento do Fundo.
- 3. PRESENÇA:** Presentes os cotistas detentores de 0,014% das cotas em circulação, e a Instituição Administradora, conforme assinatura constante da Lista de Presença de Cotista às Assembleias Gerais do Fundo.
- 4. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Alexandre Lodi de Oliveira e secretariados pelo Sr. Raphael Magalhães Morgado.
- 5. ORDEM DO DIA:** Análise das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Os cotistas presentes na assembleia, deliberaram por aprovar as contas e as demonstrações financeiras auditadas do Fundo (Anexo I), referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014.
- 7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém fez uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrados os trabalhos, pedindo ao Sr. Secretário que providenciasse a lavratura da competente ata, que, depois de aprovada, vai por todos assinada.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2015.

Alexandre Lodi de Oliveira

Presidente

Raphael Magalhães Morgado

Secretário

**ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS DO BANRISUL
NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, REALIZADA EM 29
DE JUNHO DE 2015.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS,
REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

**Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento
Imobiliário - FII**
CNPJ: 15.570.431/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII (administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2014 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 6 (b), que descreve que as propriedades para investimento detidas pelo Fundo estão registradas a valor justo determinado por laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada. Dessa forma, existe uma incerteza de que quando da efetiva realização desse investimento, o valor de realização poderá vir a ser diferente daquele registrado em 31 de dezembro de 2014.

Rio de Janeiro, 23 de abril de 2015

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2014	31/12/2013	Passivo	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Circulante		<u>30.946</u>	<u>58.463</u>	Circulante		<u>4.839</u>	<u>5.170</u>
Disponibilidades		<u>40</u>	<u>1</u>	Fiscais e previdenciárias		410	898
Títulos e valores mobiliários		<u>29.307</u>	<u>56.720</u>	Rendimentos a distribuir		332	403
Aplicações financeiras em títulos públicos	4	23.535	50.155	Taxa de administração e custódia a pagar		28	26
Cotas de fundos de investimento	5	5.772	6.565	Outros valores a pagar		315	21
Despesas antecipadas		<u>1.459</u>	<u>1.720</u>	Obrigações por aquisição de imóveis	7	3.753	3.822
Aluguéis a receber	8	<u>140</u>	<u>22</u>	Taxa CETIP/SELIC a pagar		1	-
Investimento				Patrimônio líquido		<u>69.101</u>	<u>67.165</u>
Propriedade para investimento	6	<u>42.994</u>	<u>13.872</u>	Cotas integralizadas		67.455	67.455
Total do ativo		<u><u>73.940</u></u>	<u><u>72.335</u></u>	Rendimentos distribuídos		(8.061)	(4.184)
				Lucros acumulados		9.707	3.894
				Total do passivo		<u><u>73.940</u></u>	<u><u>72.335</u></u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	2014	2013
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	579	77
Ajuste a valor justo	2.038	-
Resultado líquido de propriedades para investimento	<u>2.617</u>	<u>77</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado com aplicações em letras de crédito imobiliário	605	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>605</u>	<u>-</u>
Outras receitas operacionais		
Rendas de aplicações em operações compromissadas	8	1
Resultado com aplicações em títulos públicos	3.194	4.813
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento	513	301
Reversão de provisões operacionais	3	-
Resultado líquido de outros ativos financeiros	<u>3.718</u>	<u>5.115</u>
Despesas operacionais		
Despesas tributárias	11 (578)	(851)
Despesas com taxa de administração e custódia	11 (355)	(356)
Outras despesas administrativas	11 (194)	(91)
	<u>(1.127)</u>	<u>(1.298)</u>
Resultado líquido do exercício	<u>5.813</u>	<u>3.894</u>
Quantidade de cotas	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
Resultado líquido por cota - R\$	<u>8,30</u>	<u>5,56</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2012	<u>67.909</u>	<u>(21)</u>	<u>-</u>	<u>67.888</u>
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(454)	-	-	(454)
Resultado líquido do exercício	-	-	3.894	3.894
(-) Distribuição de resultados no exercício	<u>-</u>	<u>(4.163)</u>	<u>-</u>	<u>(4.163)</u>
Em 31 de dezembro de 2013	<u>67.455</u>	<u>(4.184)</u>	<u>3.894</u>	<u>67.165</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	5.813	5.813
(-) Distribuição de resultados no exercício	<u>-</u>	<u>(3.877)</u>	<u>-</u>	<u>(3.877)</u>
Em 31 de dezembro de 2014	<u>67.455</u>	<u>(8.061)</u>	<u>9.707</u>	<u>69.101</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.570.431/0001-60

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais)

	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Venda de títulos públicos	71.966	13.578
Venda de cotas de fundos de investimento	30.551	-
Recebimento de aluguéis	460	55
Compra de cotas de fundos de investimento	(29.246)	(2.139)
Compra de títulos públicos	(41.540)	-
Demais pagamentos	(121)	(91)
Pagamento de tributos	(1.067)	(251)
Pagamento da taxa de administração	(345)	(352)
Despesas antecipadas - consultoria Imobiliária	(172)	(1.407)
Rendimento recebido de aplicações em títulos públicos	-	4.813
Rendimento recebido de aplicações em cotas de fundos	-	301
Rendimento recebido de operações compromissadas	-	1
	<u>30.487</u>	<u>14.508</u>
Caixa líquido originado das atividades operacionais		
	<u>30.487</u>	<u>14.508</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(5.938)	(13.872)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(228)	-
Gastos com propriedades para investimento em construção	(20.335)	3.822
	<u>(26.501)</u>	<u>(10.050)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		
	<u>(26.501)</u>	<u>(10.050)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	-
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(454)
Rendimentos pagos	(3.948)	(4.007)
	<u>(3.948)</u>	<u>(4.007)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		
	<u>(3.948)</u>	<u>(4.461)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	39	(3)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>1</u>	<u>4</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>40</u>	<u>1</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

1 Contexto operacional

O Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 10 de setembro de 2012, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de ativos imobiliários para locação e gestão patrimonial de tais ativos imobiliários, ou ainda, durante o período de composição da carteira de ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

O Fundo contratou a Bettio Administrações e Participações Ltda. para prestação de serviços de consultoria imobiliária.

As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos são exercidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Fundo tem as suas cotas admitidas a negociação em bolsa de valores.

Após a conclusão das obras de edificação, reforma ou adaptação, os bens imóveis deverão servir para a operação de uma agência bancária ou outros imóveis de uso comercial dos locatários quais sejam, Banrisul e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

3 Descrição das principais práticas contábeis

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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos depósitos à vista.
- **Títulos e valores mobiliários:** são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelas cotas de fundos de investimento e títulos públicos federais.

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

e. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

f. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor de mercado, quando aplicável, em função da classificação dos títulos. Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

(i) *Títulos para negociação*

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado; e

(ii) *Títulos mantidos até o vencimento*

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos.

g. *Propriedade para investimento*

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de Propriedade para Investimentos ou Destinado a Venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

(i) Os imóveis classificados na categoria de Propriedade para Investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultado do período. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

(ii) Os imóveis classificados na categoria de destinado a venda, são mensurados pelo seu valor realizável líquido, ou custo de aquisição, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante e são avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

h. *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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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, através de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, conforme descrito na nota 6(b), sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. A política contábil descrita na nota 3(c) apresenta informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

i. Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

j. Passivo circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas pro rata dia.

k. Provisão para redução no valor recuperável

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	31/12/2014			31/12/2013		
	Qtde	Vencimento	Valor de mercado	Qtde	Vencimento	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	2.100	01/03/2018	13.729	8.500	01/03/2018	50.155
Letras Financeiras do Tesouro	1.500	01/09/2020	9.806	-		-
	<u>3.600</u>		<u>23.535</u>	<u>8.500</u>		<u>50.155</u>

5 Cotas de fundo de investimento

	31/12/2014		31/12/2013	
	Qtde	Valor de mercado	Qtde	Valor de mercado
BTG Pactual Master Cash Fundo de Investimento Referenciado DI	3.009.061	5.772	3.785.872	6.565

6 Propriedades para investimento

a. Imóveis para renda – Concluídos

Endereço	Área (m ²)	Valor (R\$)	
		31/12/2014	31/12/2013
Rua Osvaldo Aranha, 2396, Centro - Taquari / RS (ii)	1.117,50	4.200	-
Rua Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS (ii)	711,00	2.700	-
Rua Odorico Mossmann, 257 - Parobé / RS (ii)	480,00	3.400	-
Av. Assis Brasil, lote 693 - Centro - Arroio do Sal / RS (i)	540,00	2.600	-
Av. Thomas Edison, 1.004 - Scharlau - São Leopoldo / RS (ii)	664,80	3.200	-
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	871,03	2.300	2.412
		18.400	2.412

b. Metodologia e critérios utilizados no laudo de avaliação

Em 31 de dezembro de 2014 os imóveis acima se encontravam contabilizados ao valor justo, através de laudos de avaliação elaborados pela empresa Lautec Engenharia e Consultoria Ltda., utilizando o valor econômico encontrado, calculados através da metodologia de fluxo de caixa descontado, conforme preconiza a NBR 14.653.

c. Imóveis para renda – Em construção

As propriedades para investimento em construção estão contabilizadas ao valor de custo acrescido do valor das benfeitorias.

Endereço	Área (m ²)	Valor	
		31/12/2014	31/12/2013
Av. Moreira Paz, 591 - Vacaria / RS	99,00	3.421	861
Rua Venâncio Aires, 1.745 - Centro - Cruz Alta / RS	1.586,55	3.313	1.006
Av. Vinte de Setembro, 1.333 - Sapiranga / RS (i)	587,07	3.039	-
Av. Júlio de Castilhos, 2.857 - Caxias do Sul / RS (i)	517	2.891	-
Av. Júlio de Castilhos, 271 e 303 - Centro - São Gabriel / RS (i)	826,24	1.746	-
Rua Maranhão, 792 - Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	224,96	1.677	452
Rua Doutor Cecílio Monza, 10.827, Belém Novo - Porto Alegre / RS	2.215,16	1.555	715
Av. João Pereira de Vargas, 1.460 - Centro - Sapucaia do Sul / RS	482,30	1.377	783
Av. Governador Walter Jobim, 245 - Patronato - Santa Maria / RS	605,62	1.310	1.263
Av. Atlântica, 537 - Vila do Cassino - Rio Grande / RS	370,80	1.068	690
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	450,00	1.063	791
Av. do Forte, 1.128 - Vila Ipiranga - Porto Alegre / RS	1.034,00	1.045	1.037
Rua José do Patrocínio, s/n - Centro - General Câmara / RS	1.064,80	704	248
Rua Baltazar Brum, 320 - Quaraí / RS (i)	1.161,60	385	-
Rua Osvaldo Aranha, 2396, Centro - Taquari / RS (ii)	1.117,50	-	1.240
Rua Odorico Mossmann, 257 - Parobé / RS (ii)	480,00	-	919
Av. Thomas Edison, 1004 - Scharlau - São Leopoldo / RS (ii)	664,80	-	773
Rua Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS (ii)	711,00	-	682
		24.594	11.460

(i) Imóveis adquiridos em 2014;

(ii) Imóveis classificados em “em construção” em 2013 e transferidos para “acabados” em 2014.

d. Movimentação contábil nos imóveis para renda - em construção e acabados

Saldo em 31/12/2013	13.872
(+) Aquisições	8.800
(+) Adições decorrentes de reconhecimento de gastos	18.283
(+) Ajuste a valor justo	2.039
(-) Vendas	-
Saldo em 31/12/2014	42.994

7 Obrigação por aquisição de imóveis

Os valores a pagar pela aquisição desses imóveis foram registrados na rubrica “obrigações por aquisição de imóveis” e serão pagos na lavratura definitiva da escritura de casa imóvel. Abaixo, segue representados os saldos a pagar por imóveis:

Endereço	31/12/2014	31/12/2013
Av. Júlio de Castilhos, 2.857 - Caxias do Sul / RS	2.613	-
Av. Governador Walter Jobim, 245 - Patronato - Santa Maria / RS	1.140	1.140
Av. Atlântica, 537 - Vila do Cassino - Rio Grande / RS	-	655
Rua Osvaldo Aranha, 2396, Centro - Taquari / RS	-	523
Av. João Pereira de Vargas, 1460 - Centro - Sapucaia do Sul / RS	-	744
Rua Maranhão, 792 - Parque Pinheiro Machado - Santa Maria / RS	-	380
Av. Flores da Cunha, 175 - Cruzeiro - Santa Rosa / RS	-	380
	3.753	3.822

8 Aluguéis a receber

Representa os valores a receber por locação de imóveis, atualizadas anualmente com base na variação do IGP-M, como segue:

Imóvel	31/12/2014	31/12/2013
Av. Padre Claret, 1.104 - Esteio / RS	23	22
Av. Assis Brasil, lote 693 - Centro - Arroio do Sal / RS	24	-
Av. Thomas Edison, 1.004 - Scharlau - São Leopoldo / RS	32	-
Rua Odorico Mossmann, 257 - Parobé / RS	34	-
Rua Henrique Bier, 1.125 - Campina - São Leopoldo / RS	27	-
	140	22

9 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b. Fatores de Risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

(i) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos de bloqueio à negociação de cotas

As cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08. Além disso, as cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

(iii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(iv) *Risco relativo à concentração e pulverização*

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, não obstante as medidas de proteção aos cotistas previstas no item 13.4 e seguintes abaixo, há possibilidade de: **(i)** que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e **(ii)** alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

(v) *Risco de diluição*

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

(vi) *Não existência de garantia de eliminação de riscos*

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

(vii) *Risco de desapropriação*

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

(viii) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

(ix) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito a pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários a expensas dos locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de contingência.

(x) Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

(xi) Riscos relativos à atividade empresarial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objetos de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

(xii) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a

carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

(xiii) Riscos tributários

A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, 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 sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variáveis realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xiv) Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

(xv) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- (i)** política monetária, cambial e taxas de juros;
- (ii)** políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários;
- (iii)** greve de portos, alfândegas e receita federal;
- (iv)** inflação;
- (v)** instabilidade social;
- (vi)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (vii)** política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- (viii)** racionamento de energia elétrica; e

- (ix) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiros e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

(xvi) ***Riscos do prazo***

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

(xvii) ***Risco jurídico***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xviii) ***Riscos de crédito***

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos Contratos de Locação Atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

- (xix) ***Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários***
Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.
- (xx) ***Risco Imobiliário***
É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de venda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.
- (xxi) ***Riscos decorrentes do término da vigência dos contratos de locação atípica***
Após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, os ativos imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, aos próprios locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então. Ainda que os locatários detenham a Opção de Compra, não há garantias de que a referida Opção de Compra será exercida para todos os ativos imobiliários de propriedade do Fundo, podendo o Fundo, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, remanescer com ativos imobiliários que os locatários não demonstrem o interesse em exercer a Opção de Compra, ou mesmo, renovar a locação.
- Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese de celebração de contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, os valores dos aluguéis a serem obtidos pelo Fundo com os respectivos ativos imobiliários poderão ser consideravelmente inferiores àqueles obtidos durante a vigência dos Contratos de Locação Atípica, causando a diminuição dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo aos cotistas.
- Na hipótese de ser realizada a venda dos ativos imobiliários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, inclusive mediante o exercício da Opção de Compra, a Instituição Administradora realizará a amortização das cotas do Fundo. Nesta hipótese o cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos locatários qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(xxii) Risco de atraso de obra

Os ativos imobiliários que serão adquiridos para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os locatários poderão estar (i) construídos e necessitando adaptações e/ou reformas, (ii) em construção ou (iii) ser apenas terrenos para construção em favor do Fundo.

Dessa forma, estão sujeitos ao risco de atraso na execução das obras ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias poderão ocasionar o atraso na entrega e aceitação do Ativo Imobiliário pelo locatário, quando terão início o pagamento dos aluguéis ao Fundo, sem prejuízo de eventuais multas por atraso na entrega do ativo imobiliário devidas ao locatário, impactando a rentabilidade do Fundo e a expectativa de rendimento dos cotistas.

(xxiii) Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

11 Encargos do Fundo

Despesas administrativas	2014		2013	
	Valor	% sobre PL médio	Valor	% sobre PL médio
Despesas tributárias	578	0,86%	851	1,27%
Despesas com taxa de administração	346	0,52%	356	0,54%
Auditoria externa	49	0,07%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	15	0,02%	15	0,02%
Despesas com consultoria	14	0,02%	24	0,04%
Despesas com Cetip/Selic	10	0,02%	2	0,00%
Taxa de custódia	9	0,01%	-	-
Despesas com bolsa de valores	7	0,01%	7	0,01%
Despesas com comunicação	3	0,00%	2	-
Outras despesas	96	0,14%	41	0,06%
Total	1.127	1,67%	1.298	1,94%

a. Taxa de administração

A taxa de administração é paga mensalmente e calculada da seguinte forma: (i) valor variável correspondente a 0,40% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido diário, sujeita ao piso de R\$ 20 mensais.

A remuneração devida à administradora é calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, até o 2º dia útil do mês subsequente aos serviços prestados. A remuneração da administradora é calculada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à razão de 1/252.

Adicionalmente, é devido à instituição Administradora, a título de taxa de administração, uma remuneração equivalente a R\$ 4 por cada ativo imobiliário adquirido pelo Fundo, limitado a um total de R\$ 96, a ser paga no 1º dia útil do mês subsequente a cada aquisição de ativos imobiliários pelo Fundo.

No exercício, a despesa com taxa de administração efetiva no valor de R\$ 337 somada a despesa de R\$ 9 pelos ativos imobiliários adquiridos totalizando R\$ 346, foi registrada na rubrica “Despesa com taxa de administração e custódia”.

b. Consultor Imobiliário

A remuneração pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ocorre conforme abaixo:

- R\$ 1.250 que serão pagos em 12 parcelas, mensalmente, durante os primeiros meses após a autorização de funcionamento do Fundo. Este valor foi contabilizado inicialmente no Ativo, na conta de Despesas Antecipadas, e após o cumprimento do plano de investimento será integrado aos custos dos empreendimentos proporcionalmente;
- 4,00% dos valores investidos pelo Fundo na aquisição de ativos imobiliários, pagos em parcela única;
- 4,00% dos valores investidos pelo Fundo na implantação, adaptação e reforma dos ativos imobiliários, pagos em parcela única; e
- 3,50% do valor bruto de aluguéis auferidos pelo Fundo, a título de administração das locações e dos ativos mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, pagos mensalmente.

A remuneração do Consultor imobiliário é paga diretamente pelo Fundo, até o 2º dia útil do mês subsequente ao vencido.

Não há cobrança de taxa de performance, ingresso e saída.

12 Emissão, resgates e amortização de cotas

a. Emissões

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 700.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$ 70.000.

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 distribuições de tais novas cotas.

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

b. Resgate e Amortizações

Não haverá resgates de cotas.

As cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos em ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

13 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e que justifique a apresentada pela instituição administradora.

Para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundas e extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, a qual será composta do montante equivalente a, no mínimo, 12 meses de despesas ordinárias do Fundo e limitado a 2,00% do patrimônio líquido do Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel dos respectivos contratos de locação.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente, a título de distribuição do resultado no período.

A apuração dos rendimentos mínimos distribuídos pelo Fundo, para o período de 01 de janeiro de 2014 a 31 de dezembro de 2014, é demonstrada a seguir, segundo os dados informados pelo administrador em comparação com o resultado contábil do fundo.

Em comparação com o resultado contábil do Fundo, a diferença é referente a forma de reconhecimento das contas de resultado, onde para efeito de distribuição é utilizado o regime de caixa e a contabilidade do Fundo utiliza o regime de competência:

	2014	2013
Resultado contábil	5.813	3.894
Ajuste a valor justo	(2.038)	-
Pagamento de IR sobre aplicações financeiras	(346)	(201)
Receitas não recebidas - aluguéis e outros	(140)	(22)
Pagamento de despesas de exercícios anteriores	(47)	(43)
Reversão de provisões operacionais	(3)	-
Recebimento de receitas - exercícios anteriores	22	-
Estorno despesas não transitadas no caixa	777	626
Resultado conforme regime de caixa	4.038	4.254
Valor distribuído	3.877	4.163
% Distribuído	96%	98%

14 Custódia dos títulos da carteira

As operações com títulos públicos federais são custodiadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

As cotas dos fundos de investimentos estão custodiadas na CETIP S.A. – Mercados Organizados e seus respectivos administradores.

15 Instrumentos financeiros

O Fundo mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas definidas no Regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir desta metodologia, não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento destes instrumentos financeiros é realizado pela administração através de monitoramento sistemático, visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

16 Tributação

a. Imposto de renda

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) - O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

b. Imposto sobre operações financeiras (Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao decreto 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

17 Patrimônio líquido médio e rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade proporcionada pelo Fundo no exercício/período calculada pelo resultado efetivo do Fundo e o percentual dos rendimentos distribuídos no exercício/período, estão demonstrados como se segue:

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade do Fundo(%)
31 de dezembro de 2014	98,715999	67.128	9,00%
31 de dezembro de 2013	95,949933	67.757	5,73%

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

18 Demandas judiciais

No exercício não temos conhecimento de litígios, ações trabalhistas ou quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingenciam na esfera judicial.

19 Informações adicionais

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Alteração estatutária

Não houve alteração estatutária no exercício.

21 Evento subsequente

Não há evento subsequente ocorrido entre o dia 31 de dezembro de 2014 e a data de aprovação das demonstrações financeiras do Fundo que devessem ser refletidas nas demonstrações financeiras.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC RJ-084173/O-1

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF N° 008.991.207-17