



**Rio Bravo Credito Imobiliário I**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**“Anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec**  
**Fundo de Investimento Imobiliário”**

CNPJ: 12.659.641/0001-31

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Ativos financeiros  
imobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2012



## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**KPMG Auditores Independentes**  
Av. Borges de Medeiros, 2.233 - 8º andar  
90110-150 - Porto Alegre, RS - Brasil  
Caixa Postal 199  
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

Central Tel  
Fax  
Internet

55 (51) 3303-6000  
55 (51) 3303-6001  
www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Administradores e Quotistas do

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

“Anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário”

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Ativos financeiros imobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 e 517/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

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

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

### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Ênfase sobre a não apresentação dos valores correspondentes do exercício anterior**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade, por se tratar do primeiro período de adoção da referida Instrução. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Porto Alegre, 27 de março de 2013.

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/F7



Paulo Ricardo Pinto Alaniz  
Contador CRC 1RS042460/O-3

## Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

"Anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário"

CNPJ 12.659.641/0001-31

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>% PL</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<u>6.646</u>	<u>12,83%</u>	<b>Circulante</b>		<u>1.098</u>	<u>2,12%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.612	12,76%	Taxa de administração a pagar		37	0,07%
Outros valores a receber		34	0,07%	Distribuição e amortização de cotas a pagar	7	1.029	1,99%
				Demais valores a pagar		32	0,06%
<b>Não circulante</b>		<u>46.268</u>	<u>89,29%</u>	<b>Total passivo</b>		<u>1.098</u>	<u>2,12%</u>
Ativos financeiros imobiliários		46.268	89,29%	<b>Patrimônio líquido</b>	6	<u>51.816</u>	<u>100,00%</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	5	46.268	89,29%	Cotas integralizadas		53.100	102,48%
				Amortização do valor das cotas		(3.123)	-6,03%
				Lucros acumulados		1.839	3,55%
<b>Total ativo</b>		<u>52.914</u>	<u>102,12%</u>	<b>Total passivo e patrimônio líquido</b>		<u>52.914</u>	<u>102,12%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

"Anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário"

CNPJ 12.659.641/0001-310

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Demonstração do resultado

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5	6.711
Rendimentos de letras de crédito imobiliário		179
Rendimentos de letras de crédito agronegócio		497
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<u>7.387</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receita de juros		267
<b>Outras receitas/despesas</b>		
Despesa com taxa de administração	9	(446)
Despesas de auditoria		(21)
Despesa de serviços de terceiros	10	(135)
Outras receitas e despesas		(57)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><b>6.995</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>	6	<b>53.100</b>
<b>Lucro por quota - R\$</b>		<u><u><b>131,73</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

"Anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário"

CNPJ 12.659.641/0001-310

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização do valor das cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2011</b>		<u>53.100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53.100</u>
Lucro líquido do exercício				6.995	6.995
Destinações					
Distribuição de resultado e amortização de quotas no exercício	7		<u>(3.123)</u>	<u>(5.156)</u>	<u>(8.279)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>		<u><u>53.100</u></u>	<u><u>(3.123)</u></u>	<u><u>1.839</u></u>	<u><u>51.816</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

"Anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário"

CNPJ 12.659.641/0001-310

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

### Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de juros		267
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		1.862
Pagamento de taxa de administração e performance		(425)
Pagamento de outras despesas		<u>(266)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>1.438</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Investimento</b>		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		(40.132)
Amortização de certificados de recebíveis		13.633
Venda de certificados de recebíveis imobiliários		1.645
Aquisição de letras de crédito		(48.000)
Venda de letras de crédito		<u>85.302</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>		<u>12.448</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Pagamento da amortização do valor da cota		(2.499)
Pagamento de rendimentos		<u>(5.236)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	7	<u>(7.735)</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>6.151</u>
<b>Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício</b>		461
<b>Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício</b>	4	<u>6.612</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

O Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) anteriormente denominado Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário sob o código (189-9), é um fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes ou não no Brasil.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de indeterminado, e iniciou suas operações em 04 de agosto de 2011. O objetivo do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), letras hipotecárias (“LH”) e letras de crédito imobiliário (“LCI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Os investimentos do Fundo serão direcionados à aquisição de CRI decorrentes de empreendimentos imobiliários nos seguintes segmentos alvo: (i) Residencial (casas e apartamentos concluídos ou em construção), (ii) Comercial (lojas e salas comerciais concluídas ou em construção) e (iii) De loteamentos (com infraestrutura concluída ou em execução).

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Ativos financeiros imobiliários (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Conforme Art. 30 § 1º da Instrução CVM 516/11 é vedada a apresentação de período comparativo no primeiro exercício de adoção da mesma.

#### **a. Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 11 de março de 2013, a Administradora do fundo autorizou a conclusão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

#### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

**e. Adoção inicial da Instrução CVM 516/11 - Mudança nas políticas contábeis**

*Prática contábil de ativo financeiros imobiliários*

Não houve impacto decorrente das mudanças da prática contábil no Fundo, considerando que os instrumentos financeiros imobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 estavam avaliados a valor justo.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis**

**a. Ativos e passivos financeiros**

*i. Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da 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 transição.

*iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros imobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação**

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

- **Títulos mantidos até o vencimento**

Incluem os ativos financeiros imobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de

transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

**b. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

**c. Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

*i. Títulos de renda fixa - LCA*

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor.

*ii. Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI*

Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

**d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

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

**g. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	2012
Depósitos bancários á vista (a)	4
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	6.608
<b>Total</b>	<b>6.612</b>

(a) O montante de R\$ 4 em 31 de dezembro de 2012 está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras não imobiliárias

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	Título	Taxa de juros	Vencimento	2012
NTN-B (i)	760199	6,00%	15/05/2013	6.608
<b>Total</b>				<b>6.608</b>

(i) Notas do Tesouro Nacional – NTN-B, título pós-fixado que está vinculado ao IPCA, cujos cupons de juros da NTN-B poderão ser negociados separadamente do principal, mantidas as características da emissão, que possuem rendimento em média de 7,23% ao ano.

**5 Certificado de recebíveis imobiliários**

Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2012
Gaia Securitizadora S.A.	11H0030182	26/08/2011	26/11/2022	IPCA	8,50%	24	7.338
Cibrasec	11J0020179	11/10/2011	11/12/2019	IGPM	9,30%	49	13.456
Cibrasec	11L0025261	28/12/2011	30/03/2020	IGPM	9,30%	7	1.997
Gaia Securitizadora S.A.	12E0008405	09/05/2012	15/09/2021	IGPM	9,60%	66	15.148
Brazilian Securities	12F0031004	15/06/2012	15/12/2021	IGPM	10,50%	8	8.329
						<b>154</b>	<b>46.268</b>

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo são lastreados em direitos creditórios oriundos de contratos de compra e venda a prazo de imóveis ou contratos de locação de Imóveis (“Direitos Creditórios Imobiliários”).

Os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários são ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca.

Os contratos de locação de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários tem por objeto a locação exclusivamente de unidades comerciais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita com os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) o montante de R\$ 6.711.

## 6 Patrimônio líquido

### a. Quotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2012 está representado por 53.100 cotas escriturais, com valor nominal de R\$ 1.000, totalmente subscritas e integralizadas.

### b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	53.100	1,000	53.100
	<u>53.100</u>		<u>53.100</u>

### c. Amortização de cotas

A amortização de quotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 54, parágrafo 2º, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$ 3.123, que representa 6,03% sobre o patrimônio líquido do Fundo.

## 7 Política de distribuição de resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de no mínimo 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do exercício.

### a. Base de cálculo

No período findo em 31 de dezembro de 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>2012</b>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	1.438
Lucro na venda de LCI	187
Lucro na venda de LCA	1.995
Prejuízo na venda de CRI	(385)
	<hr/>
Base de cálculo ajustada	3.235
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.073

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

	<b>2012</b>
Saldo inicial não distribuído	485
Rendimento propostos no exercício	5.156
Amortização do valor das cotas propostos no exercício	3.123
Rendimentos e redução de patrimônio líquido pagos no exercício	(7.735)
	<hr/>
Saldo pendente de distribuição	<u>1.029</u>

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$7.735, em 31 de dezembro de 2012.

Pode-se notar que, durante o exercício analisado, o valor proposto de Rendimentos, de R\$ 5.125 mil, foi superior ao fluxo de caixa máximo no mesmo período, de R\$ 3.235 mil. Isto se deve ao fato da gestão ter feito a distribuição dos meses de janeiro a julho utilizando o método de competência para apuração desses rendimentos. Durante este período, ao final de cada mês, o valor distribuído aos cotistas foi feita em valor suficiente para que a cota chegasse ao seu valor de face, nesse caso o valor de R\$ 1.000. Voltando ao mesmo valor apresentado ao final do mês anterior a cada pagamento

Este método utilizado fez com que, nos meses em que os ativos não geraram caixa o bastante, houvesse consumo de caixa disponível no fundo. A partir de agosto, a distribuição dos rendimentos passou a ser realizada de acordo com fluxo de caixa gerada pelos ativos investidos pelo fundo, não excedente ao caixa gerado pelos ativos.

## **8 Emissão, resgate e amortização de quotas**

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 100.000. Em 31 de dezembro de 2012, o capital é de R\$ 53.100, equivalentes a 53.100 quotas, totalmente integralizados.

As quotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de quotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das quotas.

## 9 Remuneração da administração

### a. Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2012 é de 1,1% ao ano sobre o patrimônio líquido, calculada diariamente e paga mensalmente à administradora, reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 446, representando 0,86% do patrimônio líquido médio.

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2012.

## 10 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2012
Taxa de fiscalização CVM	15
Custódia	120
<b>Total</b>	<b>135</b>

## 11 Legislação tributária

### a. Fundo

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

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do Fundo.
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

### b. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, qualquer que seja o cotista.

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

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

- i.* O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.* O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital em que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação á alíquota de 20%.

O quotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

## **12 Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o fundo alterou seu regulamento em 17 de julho de 2012, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária – AGE realizada nesta data pelo cotistas, sendo deliberado as seguintes alterações:

- Destituição da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização S.A., como consultora imobiliária do fundo;
- Nomeação da administradora como nova consultora imobiliária do Fundo, com a reversão da parcela da atual taxa de administração ora repassada ao consultor imobiliário (0,1% ao ano) em favor dos cotistas do Fundo; e
- Consolidação das alterações do regulamento do fundo e alteração do nome.

O Regulamento alterado encontra-se disponível no site da CVM e do administrador.

## **13 Custódia das cotas emitidas pelo fundo**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Itaú S/A.

## **14 Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,27% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2012.

## **15 Rentabilidade do fundo**

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

a. A rentabilidade no período foi à seguinte:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%) (b)
31/12/2011	53.100.000	1000,00	3,64%	3,64%
31/12/2012	51.815.711	975,81	18,12%	14,17%

- a) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício;
- b) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício.

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

b. A evolução do valor da cota no período e o patrimônio líquido médio mensal para cada mês foi a seguinte:

**Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2012**

Data	Valor patrimonial da cota em R\$	Rentabilidade em %		PL médio em R\$
		Mensal	Acumulada	
31/01/2012	1.000,00	0,76%	4,42%	53.100.000
29/02/2012	1.000,00	0,61%	5,06%	53.100.000
31/03/2012	1.000,00	0,68%	5,78%	53.100.000
30/04/2012	1.000,00	0,63%	6,44%	53.100.000
31/05/2012	1.000,00	1,13%	7,65%	53.100.000
30/06/2012	1.000,00	0,97%	8,70%	53.100.000
31/07/2012	1.000,00	1,42%	10,24%	53.100.000
31/08/2012	1.003,75	2,18%	12,64%	53.299.231
30/09/2012	998,81	1,43%	14,25%	53.036.754
31/10/2012	995,85	1,55%	16,02%	52.879.638
30/11/2012	987,36	1,02%	17,20%	52.428.681

## 16 Negociação das cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não houve negociação das cotas do Fundo.

## 17 Fatores de riscos

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH e das LCI em que o Fundo venha a investir.

### **Risco de liquidez**

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

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

### **Risco relativo ao valor dos ativos financeiros imobiliários**

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH e LCI, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares, propriedade sobre os CRI, as LH ou as LCI.

### **Risco tributário**

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

### **Ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

### **Risco quanto à Política de Investimento do Fundo**

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH e LCI, mas nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova Emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada Emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada Emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas.

### **Riscos relativos aos CRI**

Atualmente pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.

### **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso o Consultor Imobiliário já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Ainda que o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia

securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que o Consultor Imobiliário eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações do Consultor Imobiliário, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

#### **Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

#### **Riscos atrelados aos fundos investidos**

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário não responderão pelas eventuais conseqüências.

#### **Risco de aporte de recursos adicionais**

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

#### **Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos**

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva Emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

#### **Risco de oscilação do valor das Quotas por marcação a mercado**

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como conseqüência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

#### **Risco de conflito de interesses**

Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

O Regulamento prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Tendo em vista a exclusividade do Consultor Imobiliário em originar e/ou indicar Ativos Imobiliários para a aquisição pelo Fundo, o Consultor Imobiliário poderá optar pela indicação de Ativos Imobiliários emitidos por si próprio, em detrimento de Ativos Imobiliários emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade possa ser mais vantajosa ao Fundo.

#### **Risco de inexistência de quorum nas deliberações a serem tomadas pela Assembléia Geral de Cotistas**

Há possibilidade de que deliberações sejam tomadas por um Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Independentemente da possibilidade de o Fundo adquirir diversos direitos creditórios vinculados a imóveis, inicialmente, o Fundo deterá um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, mesmo que temporária.

#### **Risco de Sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários 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 contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### **Risco das Contingências Ambientais**

Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

## **18 Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

### **d. Gerenciamento de riscos**

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

#### ***Risco de Mercado***

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

#### **e. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado nas notas explicativas 4 e 5, as quais estão indexados à variação do IPCA e IGP-M, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### ***Risco de crédito e de aplicação dos recursos***

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

#### ***Risco de liquidez***

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

## **19 Análise de sensibilidade**

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

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso

dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

Ativos	2012		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Notas do Tesouro Nacional	6.608	-	6.608
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	-	46.268	46.268
<b>Total do ativo</b>	<b>6.608</b>	<b>46.268</b>	<b>52.876</b>

- b) Os instrumentos financeiros do Fundo são representados por aplicações financeiras e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2012 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações estão ligados à variação do IPCA e IGP-M para aplicações financeiras. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual o fundo possuía exposição ativa na data-base de 31 de dezembro de 2012, foram definidos dois cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela tabela Focus do Banco Central, definiu-se as taxas prováveis para o IPCA e IGP-M acumuladas para os próximos 12 meses de 5,53% a.a., e 5,40% a.a, respectivamente.

A partir da variação das taxas prováveis em cenários de deterioração para o IPCA e o IGP-M, foram determinadas as variações 25% para mais e 25% para menos, ou seja, recalculou-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o IPCA a 4,15% a.a. e 6,91% a.a, e IGP-M a 4,05% e 6,75%.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2012:

Ativo	Remuneração	Cenário provável	Cenário II	Cenário III
NTN-B	IPCA + 6% . a.a.	11,53%	10,15%	12,91%
CRI - 11H0030182	IPCA + 8,5% a.a.	13,90%	12,55%	15,25%
CRI - 11J0020179	IGPM + 9,30%	14,70%	13,35%	16,05%
CRI - 11L0025261	IGPM + 9,30%	14,70%	13,35%	16,05%
CRI - 12E0008405	IGPM + 9,60%	15,00%	13,65%	16,35%
CRI - 12F0031004	IGPM + 10,50%	15,90%	14,55%	17,25%

**20 Divulgação de informações**

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

**21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**22 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com Itaú Unibanco S.A. para os serviços de contabilidade e para os serviços de assessoria jurídica com o escritório Freitas Leite Advogados.

**23 Demandas judiciais**

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

**24 Transações com partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

\* \* \*