



## **Fundo de Investimento Imobiliário BR Shopping Centers**

### **Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes Em 31 de dezembro de 2014**

Relatório da Instituição Administradora

Relatório dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013



**Relatório da Instituição Administradora  
Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2014**

**1. OBJETO DO FUNDO**

O Fundo de Investimentos Imobiliário BR Shopping Centers (antes denominado FII Brasil Multi Shopping Centers), de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 621/2013 - processo CVM nº RJ-2013-1468, teve seu registro de funcionamento em 16 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, dentro dos preceitos ditados pela Lei nº 8.668/93 e instrução CVM nº 472. O código desse Fundo na Comissão de Valores Mobiliários é 262-3.

O FUNDO tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável, em investimentos de natureza imobiliária, por meio da aquisição de qualquer Ativo Alvo, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento e a política de investimentos do FUNDO.

**2. CONJUNTURA ECONÔMICA E PERSPECTIVAS**

O FUNDO, até 31 de dezembro de 2014, não efetuou a aquisição de qualquer Ativo Alvo, e está prospectando negócios viáveis para investimento.

**3. EMISSÃO DE QUOTAS**

Características da emissão de quotas do Fundo

As quotas do FUNDO (“Quotas”) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não sendo resgatáveis e tem a forma nominativa e escritural.

Na primeira emissão foram emitidas 20.000 quotas ao preço unitário de R\$ 100,00, totalizando a importância de R\$ 2.000.000,00, totalmente subscritas, e até 31/12/2014 foram integralizadas 1.292 quotas.

**4. NEGÓCIOS, INVESTIMENTOS REALIZADOS E PROGRAMA DE INVESTIMENTOS**

Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Quotistas uma remuneração para o investimento realizado.

O FUNDO terá por política básica realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

Até 31 de dezembro de 2014 o Fundo ainda não efetuou a aquisição de qualquer Ativo Alvo.

**5. RESULTADOS E RENTABILIDADE**

O Fundo teve integralizadas 1.292 de suas quotas, no montante de R\$ 129.200,00 que compõem o seu patrimônio.

O Fundo apurou, no exercício, prejuízo líquido no montante de R\$ 48 mil.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
BR SHOPPING CENTERS  
CNPJ 17.161.979/0001-82



**6. VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA:**

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Rentabilidade e (%)
30.06.13	(2.692)	430	(6,26)	-106,26%
31.12.13	(2.010)	759	(2,65)	-102,65%
30.06.14	4.735	1.085	4,36	-95,64%
31.12.14	3.312	1.292	2,56	-97,44%
*rentabilidade em relação a quota inicial de R\$ 100,00				

**7. RELAÇÃO DOS ENCARGOS DO FUNDO**

EXERCÍCIO	2014		2013	
PL Médio	4.131		1.547	
	R\$ (Mil)	%	R\$ (Mil)	%
Taxa Administração	-	-	20	1,29
Despesas Auditoria	7	0,17	4	0,26
Serviços de Terceiros	39	0,94	51	3,30
Despesas Administrativas	2	0,05	3	0,19
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>1,16</b>	<b>78</b>	<b>5,04</b>

**8. SALDO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO**

JJ Chaves Contadores	Contabilidade	1.000
----------------------	---------------	-------

**9. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela RSM Fontes Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras.

**10. AGRADECIMENTO**

Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de janeiro de 2015.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário BR Shopping Centers.

Horacio Mario Kleinman  
BR-Capital DTVM S/A  
Diretor

João Delfino Serres Chaves  
Contador  
CRC 1RD015022/0-3"S" SP

## **Relatório dos auditores independentes**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário BR Shopping Centers**

(Administrado BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário BR Shopping Centers**, ("Fundo"), administrado pela BR-Capital 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 a descoberto 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 pelas instruções CVM nº 516/11 e 517/11, pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras do Fundo, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas 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 do Fundo estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras do Fundo. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente 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 do Fundo 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 **Fundo de Investimento Imobiliário BR Shopping Centers** em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de 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.

São Paulo, 30 de janeiro de 2015.

André José Valério  
Contador CRC 1SP-244.101/O-5

RSM Fontes Auditores Independentes - Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7



**Balço patrimonial dos exercícos findos  
em 31 de dezembro de 2014 e de 2013**

(Valores expressos em milhares de Reais)

**ATIVO**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4	2
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>4</u>	<u>2</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>4</u>	<u>2</u>

**PASSIVO**

<b>Passivo circulante</b>			
Outros valores a pagar	5	1	4
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>1</u>	<u>4</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas	-	129	76
Prejuízo acumulado	-	(126)	(78)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>3</u>	<u>(2)</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>4</u>	<u>2</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Demonstração do resultado para os exercícios findos  
em 31 de dezembro de 2014 e de 2013**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Outras Receitas/ (despesas) operacionais:</b>			
Despesa com taxa de administração	8	-	(20)
Honorários auditoria	-	(7)	(4)
Serviços de terceiros	9	(39)	(51)
Despesas administrativas	10	(2)	(3)
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>(48)</u>	<u>(78)</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>1.292</u>	<u>759</u>
<b>Prejuízo por cota (em reais)</b>		<u>(37,15)</u>	<u>(102,77)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração da mutação do patrimônio líquido para os exercícios findos  
em 31 de dezembro de 2014 e de 2013**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Cotas integralizadas	-	76	-	76
Resultado líquido do exercício	-	-	(78)	(78)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>		<u>76</u>	<u>(78)</u>	<u>(2)</u>
Cotas integralizadas	-	53	-	53
Resultado líquido do exercício	-	-	(48)	(48)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		<u>129</u>	<u>(126)</u>	<u>3</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos  
em 31 de dezembro de 2014 e de 2013**

**Método direto**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento da taxa de administração	-	(20)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(48)	(51)
Pagamento de outras despesas	(3)	(3)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(51)</u>	<u>(74)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de ações	53	76
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<u>53</u>	<u>76</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	2	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício</b>	4	2
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>2</u>	<u>2</u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**





**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo foi constituído em de outubro de 2012, obtendo autorização de funcionamento através do ofício CVM 621/2013 e nº 262-3 em 16 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive locação e arrendamento de imóveis integrantes do patrimônio de sociedades das quais o FUNDO detenha participação societária; compra e venda de imóveis; aquisição de títulos e valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, sob o regime de incorporação regido pela Lei nº 4.591/64.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

**2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para os fundos de investimento imobiliário, que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria em 30 de janeiro de 2015.

**a. 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.

**b. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo 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.

**3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor de face/custo de negociação, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados



de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Classificação:** O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria (Empréstimos e recebíveis).

**Empréstimos e recebíveis:** são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ provisão para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

**a. Caixa e Equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários á vista com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

**b. 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.

**c. 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 ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**d. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

**e. Prejuízo por cota**

O Prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

**4. CAIXAS E EQUIVALENTES DE CAIXA**

<i>Descrição</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Depósitos bancários á vista</i>	<i>4</i>	<i>2</i>
<i>Total</i>	<i>4</i>	<i>2</i>



Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A.

## 5. OUTROS VALORES A PAGAR

<i>Descrição</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>JJChaves Contadores SS</i>	<i>1</i>	<i>4</i>
<i>Total</i>	<i>1</i>	<i>4</i>

## 6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, conforme definido no artigo 10 do regulamento do Fundo, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Observado disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por rendimento do FUNDO o produto recorrente do recebimento (i) dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos pelo FUNDO; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos relativos às ações ou quotas de emissão de sociedade na qual o FUNDO detenha participação societária; (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do FUNDO, deduzidos o FRA e demais encargos do FUNDO, não cobertos pelas demais disponibilidades e aplicações financeiras de titularidade do FUNDO.

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 não houve saldo de rendimentos a distribuir.

## 7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 1.292 quotas integralizadas com valor unitário de R\$ 100,00, decorrente de direitos de aquisição de imóveis.

## 8. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração será calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado operacional disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um mínimo equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em junho de 2013 e será reajustado a cada mês de junho pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, de acordo com o Artigo 11 de seu regulamento.

A instituição administradora BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, declarou em 1º de junho de 2013 que não exercerá seus direitos sobre a cobrança da taxa de administração do Fundo, estipulada em seu regulamento, até a data de 30 de junho de 2014, período este que poderá ser estendido pelo Administrador, dando ampla e geral quitação ao Fundo.



## 9. SERVIÇOS DE TERCEIROS

<i>Descrição</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Honorários contabilidade</i>	(11)	(28)
<i>Taxa de Escrituração de Cotas</i>	(26)	(21)
<i>Taxa de fiscalização CVM</i>	(2)	(2)
<b>Total</b>	<b>(39)</b>	<b>(51)</b>

## 10. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<i>Descrição</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Despesas Legais e Judiciais</i>	(1)	(2)
<i>Despesas Bancárias e Correios</i>	(1)	(1)
<b>Total</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>

## 11. VALOR PATRIMONIAL DA COTA E RENTABILIDADE

<i>Data</i>	<i>Patrimônio líquido (em R\$)</i>	<i>Quantidade de cotas</i>	<i>Valor patrimonial da cota (em R\$)</i>	<i>Rentabilidade</i>
31.12.2013	(2.010)	759	(2,65)	-102%
31.12.2014	3.312	1.292	2,56	-97%

Rentabilidade em relação a quota inicial de R\$ 100,00.

## 12. TRIBUTAÇÃO

### **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:

- Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- 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.
- As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

### **Cotista:**

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

### **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 a cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- Possua menos do que 10% das cotas do Fundo;
- Fundo com no mínimo 50 cotistas; e



*iii.* As cotas do Fundo negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital obtido na venda de cotas, a tributação será á alíquota de 20%. O quotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

### **13. EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

O Fundo emitiu na primeira distribuição até 20.000 (vinte mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476. Observado o disposto na Instrução CVM nº 476, somente poderão ser subscritas Cotas no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, as referidas Cotas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente, na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”). As Cotas somente poderão ser negociadas em mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, desde que observadas as seguintes condições: (i) apenas investidores qualificados poderão adquirir as Cotas, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476; e (ii) os adquirentes das Cotas deverão celebrar declaração em que atestem ciência de que esta primeira emissão não foi registrada na CVM, e que as Cotas estão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM nº 476.

### **14. SERVIÇOS DE CUSTÓDIA, TESOURARIA, ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

As quotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pela Itaú Corretora de Valores S/A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a qual também é responsável pelos serviços de tesouraria. O Fundo possui como consultor de investimentos a empresa Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., contudo, não houve prestação de serviços no exercício de 2014.

### **15. FATORES DE RISCOS**

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

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### **Risco de liquidez**

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

Assim sendo, espera-se que as Cotas do Fundo devem estar conscientes de que o



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

#### **Riscos Tributários**

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

#### **Riscos Associados aos Investimentos em Empreendimento(s) Imobiliário(s)**

*i. Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

*ii. Risco de sinistro*

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da 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.

*iii. Riscos relativos à atividade comercial*

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 das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

#### **Demais Riscos**

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Em 31 de dezembro de 2014 o Fundo possui apenas ativos depositados em conta corrente, uma vez que ainda não iniciou o desenvolvimento de seus investimentos imobiliários.

## **16. 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.

#### **a. 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.

#### **b. Riscos existentes**

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

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

##### **Risco de taxa de juros**

O Fundo até a presente data não possui exposição de taxas de juros, uma vez que o desenvolvimento de seus objetivos de investimento ainda não foram iniciados. 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.

#### **17. DEMANDAS JUDICIAIS**

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 não existe nenhum tipo de demanda judicial a favor ou contra o Fundo.

#### **18. 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 RSM Fontes 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.



## **19. 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.