

Demonstrações Financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.769.670/0001-44

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

31 de dezembro de 2020 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 II Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Distribuição de rendimentos acima do lucro base caixa

Conforme mencionado na nota explicativa 8, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo realizou a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 659 mil. De acordo com a apuração da Administradora, a base de cálculo para distribuição no exercício foi de R\$ 407 mil. Desta forma, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 252 mil a mais que o seu lucro base caixa, estando assim em desconformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, que veda o adiantamento de rendas futuras aos cotistas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2020, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 7.068 mil representava 63,05% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020, a aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 4.097 mil, representava 36,55% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido e revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes, a verificação dos extratos do administrador do fundo investido para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização do investimento através da comparação do valor da cota patrimonial com o divulgado no mercado e recálculo da posição detida pelo Fundo, bem como a conciliação da posição da carteira de investimento com o extrato do escriturador, analisando se tais relatórios conferem a propriedade do ativo ao Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliário 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



EY

Building a better
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		4.177	37,26	5.031	32,24	Circulante		35	0,31	130	0,83
Caixa e equivalentes de caixa	4	14	0,13	970	6,22	Distribuição de rendimentos a pagar	7	12	0,11	104	0,68
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		4.097	36,55	3.999	25,63	Taxa de administração	9	6	0,05	7	0,04
Cotas de Fundos de Investimento	5	4.097	36,55	3.999	25,63	Demais valores a pagar		17	0,15	19	0,11
						Total passivo		35	0,31	130	0,83
Outros valores a receber		66	0,58	62	0,40						
Outros valores a receber		484	4,31	1.045	6,70	Patrimônio líquido	6	11.210	100,00	15.603	100,00
(-) PDD - Outros valores a receber		(418)	(3,73)	(983)	(6,30)	Cotas integralizadas		51.583	460,14	51.583	330,59
						Gastos com colocação de cotas		(1.154)	(10,29)	(1.154)	(7,40)
Não Circulante		7.068	63,05	10.702	68,59	(-) Amortização do valor das cotas		(30.258)	(269,91)	(25.215)	(161,60)
Ativos financeiros imobiliários	5	7.068	63,05	10.702	68,59	Prejuízos acumulados		(8.961)	(79,94)	(9.611)	(61,59)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		7.068	63,05	10.702	68,59						
						Total passivo e patrimônio líquido		11.245	100,31	15.733	100,83
Total ativo		11.245	100,31	15.733	100,83						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	2020	2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	5	1.699	1.936
Valorização/Desvalorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		(285)	295
Prejuízo/Lucros de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		(276)	(287)
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário	5	(52)	(4.710)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		1.087	(2.766)
Outros ativos financeiros		587	132
Outras receitas	6	565	79
Receita com operações compromissadas		22	53
Outras receitas/despesas	11	(365)	(394)
Despesa com taxa de administração	10	(78)	(116)
Custódia		(135)	(142)
Despesas com serviços de terceiros		(152)	(136)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		1.309	(3.028)
Quantidade de cotas em circulação	7	515.824	515.824
Lucro/Prejuízo por cota - R\$		2,54	(5,87)

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com Colocação de Cotas</u>	<u>Amortização do valor das cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018		51.583	(1.154)	(20.172)	(5.319)	24.938
Prejuízo do Exercício		-	-	-	(3.028)	(3.028)
Amortização de cotas		-	-	(5.043)		(5.043)
Distribuição de Resultado no Exercício	6	-	-		(1.264)	(1.264)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		51.583	(1.154)	(25.215)	(9.611)	15.603
Lucro do Exercício		-	-	-	1.309	1.309
Amortização de cotas		-	-	(5.043)		(5.043)
Distribuição de Resultado no Exercício	6	-	-		(659)	(659)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		51.583	(1.154)	(30.258)	(8.961)	11.210

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

(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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimento de operações compromissadas		22	53
Recebimento de juros e correção monetária de CRI's		753	981
Pagamento da Taxa de Administração		(79)	(16)
Pagamento de Taxa de Custódia		(138)	(142)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(9)	(11)
Demais Pagamentos		(142)	(53)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		407	812
Fluxo de caixa das atividades de Investimentos			
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(837)	(157)
Resgate de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		783	12
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		3.739	4.286
Recebimento de Amortização de principal de CRI		895	2.085
Aplicação de Cotas Fundos de Investimentos Imobiliários - FII		(150)	(226)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		4.430	6.000
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(751)	(1.573)
Amortização de cotas		(5.043)	(5.043)
			-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(5.794)	(6.616)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		956	196
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		970	774
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		14	970

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 20 de junho de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 12 (doze) anos e iniciou suas operações em 18 de dezembro de 2012, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo é destinado a investidores não qualificados, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo do Fundo a realização de investimentos imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) letras hipotecárias (“LH”); (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pela Instituição Administração, pela Gestora, se houver, e/ou suas afiliadas; e (v) imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH e LCI (em conjunto referidos como “Ativos Imobiliários”).

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

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 472/08, 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 16/04/2021 a Administradora do fundo aprovou e autorizou a conclusão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos 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 transação.

(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.

c. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(iv) 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.

(v) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

São atualizadas pela última cotação divulgada pelo respectivo administrador. Os fundos de investimento imobiliário que compõem a carteira do Fundo distribuem rendimentos aos seus cotistas mensalmente/semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, reconhecidos por caixa.

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 em 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 foram transferidos.

g. Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2020	2019
Depósitos bancários à vista (a)	7	12
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>7</u>	<u>958</u>
Total	<u>14</u>	<u>970</u>

- (a) O montante de R\$ 7 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 12 em 31 de dezembro de 2019) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 estão representadas por:

Descrição	Título	Taxa de juros	Vencimento	2020	2019
NTN Over (i)	-	4,39%	15/05/2021	<u>7</u>	<u>958</u>
Total				<u>7</u>	<u>958</u>

- (i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração pré-fixada, à época de 1,89% ao ano.

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Certificado de recebíveis imobiliários

	Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Index.	Spread (a.a.)	Quant	2020	2019
1	Habitasec Securitizadora S.A.	13F0056986	05/10/2018	05/10/2028	IPCA	9,04%	8.000	3.240	3.394
2	Cibrasec-Cia Brasileira de Securitização	15B0595789	26/02/2015	26/02/2025	IGPM	11,50%	9	-	2.802
3	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	15C0198462	25/03/2015	25/09/2025	IPCA	12,02%	2	2.916	2.544
4	Gaia Securitizadora S.A.	12E0035545	15/05/2012	15/10/2022	IPCA	6,30%	6	-	1.089
5	Cibrasec-Cia Brasileira de Securitização	13C0038450	22/04/2013	22/07/2023	IGPM	6,58%	30	912	873
	Total							<u>7.068</u>	<u>10.702</u>

Na data de 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo tinha em carteira os seguintes CRIs:

1 - **CRI Habitasec Securitizadora S.A.:** 32ª série/1ª Emissão da Habitasec - Shopping Jaraguá do Sul - Operação de CRI cujo lastro é debênture imobiliária emitida pela Breithaupt Construções S.A., detentora de 100% do Shopping Jaraguá do Sul, localizado na cidade de mesmo nome, no Estado do Rio Grande do Sul. A operação teve como objetivo captar recursos para financiar o término da expansão do shopping, bem como financiar a construção do Jaraguá do Sul Trade Center, torre de salas comerciais a ser construída em terreno anexo ao shopping. A estrutura de garantias da operação conta com cessão fiduciária do aluguel das lojas atuais e futuras do shopping e da venda futura das salas comerciais da torre comercial a ser construída, alienação fiduciária dos imóveis (LTV de 98% na partida e esperado de 46% após a entrega das obras), fundo de liquidez no valor de R\$ 8.000 (que será reduzido a R\$ 5.000 após a conclusão da obra), retenção de 100% dos recursos a incorrer nas obras, com liberação destes recursos de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, alienação fiduciária de 100% das ações da SPE detentora do shopping e coobrigação do Grupo Breithaupt e de seus sócios.

2 - **CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização:** 238ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de crédito imobiliário), emitida sem garantia real imobiliária pela Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização. A CCI corresponde ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural, firmado em 26 de fevereiro de 2015, entre a Agropecuária Fragnani Ltda. (Cedente) e a Indústria Cerâmica Fragnani Ltda. (Devedora), por meio do qual a Cedente cedeu o imóvel em arrendamento à devedora, para que a devedora pratique nele atividades agroindustriais de cerâmica. O imóvel está localizado na Estrada do Bairro Preto, Bairro do Barro Preto, Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objetos das matrículas: (i) nº 427; (ii) nº 428; (iii) nº 2.574; (iv) nº 2.575; e (v) nº 2.576, registradas no Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, Estado de São Paulo e tem como garantia a fiança e a alienação fiduciária do imóvel. Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência SR *Rating*, tendo recebido a nota inicial “brA-”.

3 - **CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.:** 44ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Os CRI´s são lastreados pelos Créditos Imobiliários Cedidos (CCI). As garantias da operação são (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado, (ii) Hipoteca dos Lotes da Emissora, (iii) Fiança de Garantidores e Coobrigação da Cedente, constituída nos termos do Contrato de Cessão (iv) Fundo de Obras, (v) Fundo de Liquidez, (vi) Fundo de Retenção e (vii) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating.

4 - **CRI Gaia Securitizadora:** CRI lastreado em dois contratos atípicos de locação de dois imóveis comerciais localizados em São Carlos - SP. Os locadores são a Mapfre Seguradora e a Seguros Aliança do Brasil (“Aaa” Moody’s, “AAA” S&P e Fitch). A operação conta com regime fiduciário e patrimônio separado, alienação fiduciária dos imóveis, coobrigação do empreendedor por todo o prazo da operação e fundo de reserva em valor equivalente a três pagamentos mensais dos CRI.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 podem ser assim demonstradas:

Rio Bravo Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	10.702	15.963
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	837	157
Venda/Vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(4.523)	(4.286)
Resgate de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	(12)
Prejuízo na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(285)	(287)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(987)	(2.085)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	2.264	1.936
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(664)	(979)
Valorização/Desvalorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(276)	(295)
Saldo final	7.068	10.702

b. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2020			31/12/2019		
			Qtd	Valor	% (**)	Qtd	Valor	% (**)
Fundos sem cotação em bolsa de valores								
Fundo de Investimento Imobiliário Millenium - FII	4MILLENI	Shoppings	138.438	4.097	36,55	133.273	3.999	25,63

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

O Fundo Imobiliário Millenium - FII não tem suas cotas negociadas no Mercado de Balcão organizado. Em 31 de dezembro de 2019, conforme demonstração financeira auditada, o valor do patrimônio líquido é de R\$ 11.209, o Fundo possuía 96,80% do seu patrimônio líquido investidos em “Propriedade para Investimento”, equivalente a R\$ 10.850, como segue composição abaixo demonstrada.

Em 31 de dezembro de 2020, conforme demonstração financeira auditada, o valor do patrimônio líquido é de R\$ 12.109, o Fundo possuía 94,16% do seu patrimônio líquido investidos em “Propriedade para Investimento”, equivalente a R\$ 11.402, como segue composição abaixo demonstrada.

Descrição	Valor Contábil 2020	Valor Contábil 2019
Gravataí Shopping Center	R\$ 10.422	R\$ 10.127
Shopping Lajeado	R\$ 980	R\$ 723

6 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui provisão para crédito de liquidação duvidosa no valor de R\$ 418 (exercício anterior – R\$ 983). No exercício houve a reversão de R\$ 565 referente ao recebimento da CRI Cameron baixada para prejuízo.

7 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está representado por 515.824 (515.824 em 2019) cotas escriturais, com valor nominal de R\$ 21,733 (R\$ 30,250 em 2019), 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)
31/12/2012 (1ª emissão)	516.066	97,762	50.453
31/12/2013	515.824	96,652	49.856
31/12/2014	515.824	97,956	50.528
31/12/2015	515.824	95,285	49.150
31/12/2016	515.824	88,847	45.830
31/12/2017	515.824	58,976	30.421
31/12/2018	515.824	48,346	24.938
31/12/2019	515.824	30,250	15.603
31/12/2020	515.824	21,733	11.210

8 Política de distribuição de resultados

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

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2020	2019
Base de cálculo – Lucro contábil apurado segundo regime de competência		
	1.309	(3.028)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(17.004)	(16.102)
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	16.741	16.741

Rio Bravo Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	16.102	19.770
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(16.741)	(16.569)
Base de cálculo – Receita Financeira Líquida	407	812
Rendimentos declarados – 95% do resultado financeiro líquido	387	771
Rendimentos apropriados no exercício	659	1.264
Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Rendimentos referente ao exercício anterior	1.160	413
Rendimentos referente ao resultado auferido no exercício	647	1.160
Total pago no exercício	750	1.573
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	12	104

O Fundo realizou a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 659 em 2020, R\$ 252 a mais que seu lucro base caixa (R\$ 407), estando assim em desconformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, que veda o adiantamento de rendas futuras aos cotistas. Em 2019 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 1.264, R\$ 452 a mais que o seu lucro base caixa (R\$ 812).

9 Emissão, resgate e amortização de Cotas

O patrimônio autorizado no Regulamento do Fundo é de R\$ 1.000. Em 31 de dezembro de 2020, as cotas integralizadas são de R\$ 51.583 (R\$ 51.583 em 2019), correspondentes a 515.824 cotas (515.824 em 2019) totalmente integralizadas.

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

O Fundo começou a ser amortizado em dezembro de 2015 (36º - trigésimo sexto mês após o especificado no item 5 – cláusula 5.2.3 do Regulamento).

Não haverá resgate de cotas 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 cotas.

No exercício atual houve amortização de cotas no montante de R\$ 5.043 (exercício anterior - R\$ 5.043).

10 Remuneração da administração

b. Taxa de administração

A taxa de administração é de 0,75% ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo, representada pelos Ativos Imobiliários, calculada diariamente e paga mensalmente à administradora.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 78 (R\$ 116 em 2018) a título de taxa de administração. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 6 (R\$ 7 em 2019).

Adicionalmente a remuneração prevista acima, a Gestora receberá uma taxa de performance calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark*. Em cada Amortização Programada, a Taxa de Performance será calculada e paga à Gestora, caso devida.

No exercício não houve provisão a título de taxa de performance.

* Benchmark - Rentabilidade esperada equivalente ao capital investido, atualizado pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B, com vencimento em 2020, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 2,00% (dois por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

11 Outras receitas/despesas

Descrição	2020	2019
Taxa de administração	78	116
Taxa de custódia	135	142
Despesas com serviços de terceiros	152	136
Total	365	394

12 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que

possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) Pessoa física:
 - (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
 - (b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (ii) Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos § 1º e §2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

13 Alteração no regulamento

29/06/2020 - Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deliberou as demonstrações financeiras referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019 e outros assuntos de interesses de cotistas.

14 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 3,26% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2020 (2,53% em 2019).

16 Rentabilidade do fundo

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 2,54% (-5,87% em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 49,19% (47,92% em 31 de dezembro de 2019).

17 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (Brasil, Bolsa e Balcão) (RBVO). O preço de fechamento da cota patrimonial no último dia de negociação do período encontra-se abaixo:

Código RBVO

Data	Preço fechamento cota
30/12/2013	100,00
30/12/2014	86,00
30/12/2015	74,00
30/12/2016	89,99
29/12/2017	63,30
31/12/2018	53,88
31/12/2019	32,19
31/12/2020	21,73

Data	Preço fechamento cota ano 2020
31/01/2020	30,06
28/02/2020	30,37
31/03/2020	30,17
30/04/2020	29,09
29/05/2020	29,50
30/06/2020	29,56
31/07/2020	29,78
31/08/2020	29,73
30/09/2020	30,27
30/10/2020	31,43
30/11/2020	31,91
31/12/2020	21,73

18 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 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 consequente 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 e LCI, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares, propriedade sobre os CRI e 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 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 consequências.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem 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 Cotas 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 consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

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 quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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

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.

19 Instrumentos financeiros

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.

Adicionalmente, a Administradora 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.

- **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.

20 Hierarquia de mensuração pelo valor justo

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

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

para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	2020			
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	7.068		7.068
Fundo Imobiliário Millenium – FII-		-	4.097	4.097
Total do ativo		7.068	4.097	11.165

	2019			
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	10.702		10.702
Fundo Imobiliário Millenium – FII-		-	3.999	3.999
Total do ativo		10.702	3.999	14.701

21 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 aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

23 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com Itaú Unibanco S.A. para os serviços de contabilidade, custódia e escrituração.

24 Demandas judiciais

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

25 Transações com partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo manteve transações com partes relacionadas, sendo estas a Administradora Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda, a Gestora Rio Bravo Investimentos Ltda e o Banco Itaú Unibanco S.A. como controlador, custodiante e escriturador do fundo.

26 Outras informações

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 29 de abril de 2020 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

* * *