

www.pwc.com.br

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 20.716.161/0001-93)

***(Administrado pela BB Gestão de Recursos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2021

e relatório do auditor independente





Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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 – Desenquadramento

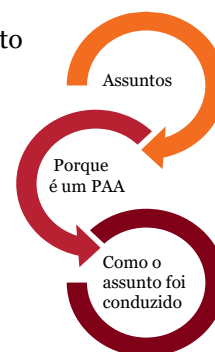
Conforme mencionado na nota 18, no dia 6 de janeiro de 2020, o administrador do Fundo divulgou fato relevante informando que o Fundo está desenquadrado desde 31 de julho de 2019. Nossa opinião, não está ressaltada em relação a esse assunto.



BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5) Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). A Administradora do Fundo assegura a existência por meio de conciliações com as informações dos órgãos custodiantes. A Administradora adota modelos de precificação, que incorpora determinadas premissas quanto ao risco de não execução dos empreendimentos imobiliários e garantias, bem como determinados dados observáveis de mercado. Considerando a relevância desses instrumentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, a existência e a valorização foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos principais processos e da metodologia utilizada para existência e valorização desses investimentos. Avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizados pela Administração do Fundo no processo de avaliação do valor justo, considerando os dados de mercado, quando aplicável, a evidência de existência de fatores de “<i>impairment</i>”, a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos os cálculos de precificação. Os nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e valorização desses investimentos do Fundo, considerando as demonstrações financeiras avaliadas como um todo.



BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516) 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 detectam 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 de uma 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 obtemos 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em



BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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.

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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Audidores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
a/e/lb
Signed By: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218757
CPF: 04280218757
Signing Time: 30 March 2022 | 19:08 BRT

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 20.716.161/0001-93
Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 30.822.936/0001-69

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2021</u>	<u>% PL</u>	<u>2020</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>9.756</u>	<u>19,68</u>	<u>22.150</u>	<u>34,49</u>
Disponibilidades	3	3	-	3	0,00
Aplicações	4	5.000	10,10	17.873	27,83
Operações Compromissadas - NTN		5.003	10,10	17.876	27,84
Aplicações	5	4.701	9,49	4.114	6,41
Cotas de fundos de investimento imobiliário		4.701	9,49	4.114	6,41
Juros e amc	3 (b) e 6	51	0,09	159	0,25
<u>Não Circulante</u>		<u>40.773</u>	<u>82,30</u>	<u>42.612</u>	<u>66,36</u>
<u>Realizável a Longo Prazo</u>		<u>40.773</u>	<u>82,30</u>	<u>42.612</u>	<u>66,36</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		40.773	82,30	42.612	66,36
Certificado	5	40.773	82,30	42.612	66,36
<u>Total do ativo</u>		<u>50.529</u>	<u>101,98</u>	<u>64.762</u>	<u>100,85</u>

<u>Passivo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2021</u>	<u>% PL</u>	<u>2020</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>986</u>	<u>1,98</u>	<u>548</u>	<u>0,85</u>
Rendimentos a distribuir	8	932	1,88	486	0,76
Provisões e contas a pagar		55	0,11	61	0,11
Remuneração da administração e gestão		53	0,11	59	0,10
Outros		1	0,00	2	0,00
<u>Patrimônio líquido</u>		<u>49.543</u>	<u>100,00</u>	<u>64.214</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas	11	103.500	208,91	103.500	161,18
(-) Gastos com colocação de cotas		(2.401)	(4,85)	(2.401)	(3,74)
Amortização de cotas		(63.186)	(127,54)	(50.549)	(78,72)
Lucros acumulados		67.014	135,26	60.861	94,78
Distribuição de rendimentos		(55.384)	(111,79)	(47.197)	(73,50)
<u>Total do passivo</u>		<u>50.529</u>	<u>101,98</u>	<u>64.762</u>	<u>100,85</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 20.716.161/0001-93
Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstração do resultado

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2021	2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária		6.682	7.142
Prejuízos na venda de certificados recebíveis imobiliários - CRI	5	(433)	(977)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	5	6.775	8.164
Rendimento de fundo de investimento Imobiliários		340	(45)
Outros ativos financeiros		264	105
Receita com operações compromissadas		264	105
Outras despesas/receitas		(793)	(841)
Remuneração da administração e gestão	7 e 15	(615)	(692)
Auditoria e custódia	15	(68)	(65)
Taxa de fiscalização CVM	15	(15)	(17)
Taxa Bovespa	15	(11)	(10)
Taxa Cetip	15	(16)	(15)
Despesas diversas	15	(68)	(42)
Lucro líquido do exercício		6.153	6.406

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 20.716.161/0001-93
Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>(-) Gastos com colocação</u> <u>de cotas</u>	<u>Amortização de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>(-) Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019		103.500	(2.401)	(37.911)	54.455	(40.718)	76.925
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.406	-	6.406
Amortização de cotas	12	-	-	(12.638)	-	-	(12.638)
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	-	-	(6.479)	(6.479)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		103.500	(2.401)	(50.549)	60.861	(47.197)	64.214
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.153	-	6.153
Amortização de cotas	12	-	-	(12.637)	-	-	(12.637)
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	-	-	(8.187)	(8.187)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		103.500	(2.401)	(63.186)	67.014	(55.384)	49.543

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 20.716.161/0001-93****Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 30.822.936/0001-69****Demonstração do fluxo de caixa - método direto****Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020***(Valores em milhares de Reais)*

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.502	5.241
Recebimento de rendimento com operações compromissadas	264	105
Pagamento da remuneração da administração e gestão	(621)	(699)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	(68)	(65)
Pagamento de outros gastos operacionais	(111)	(85)
Caixa líquido das atividades operacionais	3.966	4.497
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(500)	(350)
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(34.584)	(19.031)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	35.246	40.730
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3.125	7.093
Recebimento de amortização de fundos de investimento imobiliários - FII	253	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	3.540	28.442
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos no exercício	(7.742)	(6.696)
Amortização de cotas	(12.637)	(12.638)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(20.379)	(19.334)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	12.873	13.605
Caixa e Equivalentes de caixa no início do exercício	17.876	4.271
Caixa e Equivalentes de caixa no final do exercício	5.003	17.876

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliário, é um fundo destinado a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, e iniciou suas operações em 11 de setembro de 2014. O objetivo do Fundo é realizar investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") e de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("Cotas de FII"), e, em conjunto com os CRI, com as LH e com as LCI que venham a ser adquiridos pelo Fundo, os "Ativos Imobiliários"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Os recursos do Fundo são direcionados à aquisição de CRI decorrente de empreendimentos imobiliários nos segmentos residenciais e comerciais, sob a responsabilidade do Gestor, conforme legislação e regulamentação aplicáveis observadas as seguintes disposições ("Política de Investimento").

- (i) O Fundo tem por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários;
- (ii) A aquisição e/ou alienação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo observa os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento;
- (iii) Quando da aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o Gestor leva em consideração os critérios previstos no Anexo I do Regulamento ("Critérios de Elegibilidade");
- (iv) As LH e LCI objeto de investimento pelo Fundo devem ser emitidas por instituição financeira que tenha *rating* em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-" ou superior;
- (v) As disponibilidades financeiras do Fundo podem ser aplicadas, a critério do Gestor, em títulos de renda fixa (i) públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou (ii) privados, conforme definido no item VI abaixo, e/ou ainda (iii) em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos ("Ativos Financeiros"), para atender às necessidades de liquidez do Fundo;
- (vi) Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados devem ser emitidos por instituição financeira que tenham *rating* em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-" ou superior; e

- (vii) O Fundo pode realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 30 de março 2022.

3 Resumo das principais políticas contábeis significativas

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

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 transição.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- **Títulos mantidos até o vencimento** - Incluem os ativos financeiros imobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - i. Operações compromissadas - São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - i. Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural
 - ii. Cotas de fundos de investimento imobiliário:
 - Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(i) 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 CRI's são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(ii) 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 competência.

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

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

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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

**BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020*

g. Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A provisão para perdas por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa de corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida do registro da perda é feita no resultado do período.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	3	3
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	5.000	17.873
Total	5.003	17.876

- (a) O montante de R\$ 3 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2020) 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 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	Taxa de juros Vencimento	Valor em 2021	Quantidade
Notas do Tesouro Nacional - NTN (i)	9,14% 01/04/2022	5.000	5.131
Total		5.000	5.131

Descrição	Taxa de juros Vencimento	Valor em 2020	Quantidade
Notas do Tesouro Nacional - NTN (i)	1,89% 15/05/2023	17.873	4.627
Total		17.873	4.627

- (i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração atrelada à taxa SELIC.

5 De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos sem cotação em bolsa de valores	Segmento de atuação (*)	31/12/2021			31/12/2020		
		Qtd	Valor	% (**)	Qtd	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário Millenium - FII	Shoppings	156.225	4.701	9,49	139.010	4.114	6,41

(*) 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 de Investimento Imobiliário Millenium – FII realizou em 31/12/2021 uma avaliação dos seus ativos, conforme abaixo:

Ativos do Fundo Investido	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Gravataí Shopping Center	-0,9036

O Fundo de Investimento Imobiliário Millenium – FII realizou em 31/12/2020 uma avaliação dos seus ativos, conforme abaixo:

Ativos do Fundo Investido	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Gravataí Shopping Center	2,92%
Shopping Lajeado	35,48%

O FII Millenium tem sua cota de fechamento divulgada no 15º dia útil do mês subsequente ao mês fechado. Pelo fato de ter como ativo um Shopping, é necessário o fechamento contábil do mesmo para posterior fechamento do balancete do Fundo.

Desta forma, a cota que prevalece no fechamento de cada mês é a cota divulgada no 15º dia útil daquele mês, sendo a mesma referente ao fechamento do mês anterior.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro 2021 e 2020, o Fundo possui a seguinte composição:

**BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020*

Securitizadora	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Juros	Atualização Monetária	Qde 2021	Valor Contábil em 2021	Valor Contábil em 2020
1 Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	15C0198462	25/03/2015	25/09/2025	12,00% a.a.	IGP-M	6	10.652	8.748
2 Bari Securitizadora S.A.	19L0840477	23/12/2019	12/01/2030	4,80% a.a.	IPCA	4.184	4.314	3.625
3 VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	15/02/2021	15/02/2026	5,94	IPCA	3.000	3.273	-
4 VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	21/06/2021	16/06/2031	6,50	IPCA	3.000	3.265	-
5 VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	14/09/2021	18/09/2029	5,41	IPCA	3.026	3.047	-
6 VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0827257	28/04/2021	12/05/2031	3,20	DI	3.113	2.976	-
7 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	15I0187816	14/09/2015	28/01/2031	11,35% a.a.	IPCA	367	2.591	8.711
8 Gaia Securitizadora S.A.	12F0036335	13/07/2015	13/01/2033	8,19% a.a.	IGP-M	2.282	2.164	2.808
9 TRUE SECURITIZADORA S/A	21K0912321	24/11/2021	23/12/2024	6,50	DI	2.000	2.008	-
10 VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0569265	21/06/2021	20/08/2026	5,50	IPCA	1.890	1.847	-
11 VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0568504	21/06/2021	22/09/2031	7,00	IPCA	1.260	1.339	-
12 VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0849801	25/06/2020	27/06/2023	2,50	DI	2.000	1.249	-
13 TRUE SECURITIZADORA S/A	20G0800227	22/07/2020	19/07/2032	5,00	IPCA	948.558	1.034	-
14 OURINVEST SECURITIZADORA S.A.	21I0912120	24/09/2021	23/09/2026	7,50	IPCA	1.000	1.013	-
15 Barigui Securitizadora S.A.	16G0695832	29/07/2016	14/07/2023	10,00% a.a.	IPCA	38	-	1.774
16 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	16L1024319	09/01/2017	15/12/2026	12,00% a.a.	IGP-M	13	-	878
17 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	16G0639102	11/07/2016	28/08/2030	11,00% a.a.	IGPM	15	-	4.650
18 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	15B0595789	26/02/2015	26/02/2025	11,50% a.a.	IPCA	15	-	4.357
19 Barigui Securitizadora S.A.	14I0121166	23/09/2014	20/10/2023	7,30% a.a.	IGPM	20	-	1.637
20 Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16G0500404	07/07/2016	19/07/2024	9,32% a.a.	IPCA	140	-	806
21 Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	13I0113208	30/09/2013	30/12/2021	12,00% a.a.	IGP-M	12	-	36
22 Isec Securitizadora S.A.	20A0964303	16/01/2020	20/02/2034	17,16% a.a.	IPCA	5.030	-	4.582
TOTAL							40.773	42.612

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstradas:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	42.612	69.475
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	34.584	19.031
Venda/Vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(35.246)	(40.730)
Prejuízo na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(433)	(977)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(3.125)	(7.093)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	6.775	8.164
Juros e amortização de CRI a receber	(108)	(17)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(4.502)	(5.241)
Saldo final	40.773	42.612

1. 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 dos 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*.
2. CRI Bari Securitização S.A.: 1ª série 81. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitidas com garantia real imobiliária e já se encontram devidamente averbadas. As garantias da operação são, (i) Alienação Fiduciária de imóvel e (ii) Fundo de despesas. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
3. CRI Virgo Companhia de Securitização: 175 série/4ª emissão. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário),

emitidas com garantia real imobiliária e já se encontram devidamente averbadas. As garantias da operação são, (i) Alienação Fiduciária de imóvel (ii) Alienação fiduciária de Quotas. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating g “brAA- (sf)”.

4. CRI Virgo Companhia de Securitização: 277 série/4ª emissão. A CCI será emitida sem garantia real, no entanto, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI. As garantias da operação são, (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco expedida por agência de rating.
5. CRI Vert Companhia de Securitização: 1ª série/58 emissão. Os CRI's são constituídas pelo lastro de Créditos Imobiliários. As garantias da operação são, (i) Fiança; (ii) Fundos de despesas. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
6. CRI Virgo Companhia de Securitização: 257 série/4ª emissão. O lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários. As garantias da operação são, (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fundos e (v) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
7. CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 260ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários vinculados aos CRI encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) integrais, emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, pela Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização. As garantias da operação são: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária, (iii) Fiança dos Garantidores e Coobrigação da Cedente. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating.
8. CRI da Gaia Securitizadora S.A.: 26ª série/5ª Emissão. Os CRI's encontram-se representados pelas CCI (Cédulas de Crédito Imobiliário), sem garantias real imobiliário, sob a forma escritural, emitida pelo Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários. As garantias da operação são: (i) a Fiança; (ii) a Alienação.
9. CRI True Securitizadora S.A.: 483ª série/1ª Emissão. Os CRI'S são emitidos com lastro na CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão fiduciária e (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis (a qual, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel formam as “Garantias Adicionais”). A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating.
10. CRI Virgo Companhia de Securitização: 301 e 302 série/4ª emissão. Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. As garantias da operação são, (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de direitos Creditórios. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
11. CRI Virgo Companhia de Securitização: 301 e 302 série/4ª emissão. Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. As garantias da operação são, (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de direitos Creditórios. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.

12. CRI Virgo Companhia de Securitização: 100 série/4ª emissão. Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. As garantias da operação são, (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Financeira Adicional; e (iv) CF Direitos Creditórios. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
13. CRI True Securitizadora S.A.: 236ª série/1ª Emissão. Os CRI'S são emitidos com lastro de Créditos Imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de imóvel; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) endosso. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
14. CRI Ourinvest Securitizadora S.A.: 46ª série/1ª Emissão. Os CRI'S são emitidos com lastro de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários. As garantias da operação são: (i) Aval (ii) Alienação Fiduciária de imóvel; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
15. CRI Barigui Securitizadora S.A.: 53ª série/1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - BARI. Os CRI's têm como lastro os Recebíveis Imobiliários representados por duas CCI's - Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo uma integral e uma fracionária. A garantia da operação é: (i) Coobrigação, (ii) Fiança, (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, (v) Alienação Fiduciária de Quotas, (vi) Fundo de Liquidez e (vii) Fundo de Obra. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
16. CRI da Securitizadora de Créditos imobiliários S.A.: 31ª série/1ª Emissão. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pelas CCI (Cédulas de Crédito Imobiliário), emitidas pela emissora, com garantias reais e fidejussória, sob a forma escritural. As garantias da operação são: (i) Regime Fiduciário ; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Liquidez; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (vi) Alienação Fiduciária de Quotas. O rating atribuído pela LF Rating para o título foi de "AA-".
17. CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 271ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) que correspondem às 322 Cédulas de Crédito Imobiliários Fracionárias, emitidas pela Teodoro Caetano e pela Teodoro Barreto, quando em conjunto, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária. As garantias da operação são: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) Fiança e (iv) Coobrigação. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
18. 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 “A-”.

19. CRI Barigui Securitizadora S.A.: 8ª série/1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - BARI. Os CRI's têm como lastro os Recebíveis Imobiliários representados pela CCI - Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária. A garantia da operação é: (i) cessão fiduciária de recebíveis. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating.
20. CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 74ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora. Os CRI's são lastreados pelos Créditos Imobiliários Cedidos (CCI). As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Superfície, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis CDU, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Hotel, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios, (vi) Coobrigação, (vii) Fiança Devedora e (viii) Fiança dos Fiadores. O rating atribuído pela Agência Fitch para o título foi de “AA”.
21. CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 19ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Loteamento Reserva Aquarela - Operação de CRI lastreada em 136 contratos de compra e venda com alienação fiduciária decorrentes da comercialização dos lotes de loteamento fechado denominado Reserva Aquarela, localizado na cidade de São Carlos - SP, incorporado pela Viver Incorporadora e Construtora e construído pela Menin Engenharia. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária das Unidades, (ii) Alienação Fiduciária das Quotas Cedente; (iii) Coobrigação; (iv) Recompra Compulsória; (v) Fundo de Liquidez (vi) Fundo de Obra; e (vii) Subordinação. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating.
22. CRI ISEC Securitização S.A.: 4ª série 57. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitidas com garantia real imobiliária e já se encontram devidamente averbadas. As garantias da operação são, (i) Alienação Fiduciária, (ii) Fundo de obras e (iii) Disposições comuns às Garantias. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating.

6 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui o montante a receber de R\$ 51 (R\$ 159 em 2020) referente a juros e amortização de CRI.

7 Remuneração da administração e gestão

A Administradora recebe, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo que deste percentual (i) 0,55% será devido ao Gestor, sem previsão de valor mínimo mensal; e (ii) 0,30% ou R\$ 25 mensais, o que for maior, será devido à Administradora (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil de cada mês.

O valor de R\$ 25, referente à remuneração mínima mensal da Administradora mencionada acima, será corrigido anualmente, sempre no mês de Janeiro, pela variação do Índice de Preços ao

consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo 31 de dezembro de 2021, foi apropriada a importância de R\$ 615 (exercício anterior R\$ 692) a título de remuneração da administração, sendo que deste montante, o valor de R\$ 328 (exercício anterior R\$ 392) refere-se a taxa de gestão.

O gestor recebe uma taxa de *performance* (“Taxa de *Performance*”) calculada anualmente e paga sempre respeitado o período mínimo semestral, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, de acordo com as seguintes regras:

- Para o cálculo da taxa de *performance*, o capital apurado será primeiro distribuído entre os Cotistas, buscando uma rentabilidade esperada, líquida de impostos, para cálculo da Taxa de *Performance* abaixo definida equivalente ao capital investido atualizado: a) pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B (“NTN-B”), com vencimento em 2019, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 1,00% (um por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou (b) pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, sendo que será considerado o maior valor entre os itens (a) e (b) (“*Benchmark*”). Para fins de cálculo do capital recuperado pelos Cotistas o saldo remanescente do valor investido será atualizado da Data de Início até o dia da primeira Amortização Programada e depois entre cada nova Amortização Programada, considerado o *Benchmark* (“Período de Apuração”).
- a Taxa de *Performance* paga ao Gestor corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o *Benchmark*. Em cada Amortização Programada, a Taxa de *Performance* será calculada e paga ao Gestor, caso devida.
- Caso na data de qualquer Amortização Programada os rendimentos distribuídos no Período de Apuração sejam inferior ao *Benchmark*, o Custodiante calculará o *Benchmark* consolidado desde a Data de Início até à data da Amortização Programada em questão e a Taxa de *Performance* devida neste período, conforme metodologia estabelecida pela Administradora.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve provisão a título de taxa de *performance*, pois o Fundo não superou o benchmark.

8 Política de distribuição dos resultados

a. Base de cálculo

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a política de investimento do Fundo.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

**BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020*

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2021	2020
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	3.963	4.497
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	3.765	4.272
Rendimentos distribuídos no exercício	8.187	6.479
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	486	705
Resultado do exercício distribuído	7.255	5.993
Total pago no exercício	7.741	6.696
Resultado do exercício a distribuir	932	486
Rendimentos distribuído no exercício	8.187	6.479

9 Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

O patrimônio do Fundo é formado pelas cotas em uma única classe, as quais têm as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e liquidação descritos no Regulamento.

Em 11 de setembro de 2014, o Fundo realizou a primeira emissão de série única, correspondente a 625.000 cotas, que foram subscritas e integralizadas ao valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 62.500.

Em relação à segunda emissão, o início da distribuição pública foi de até 800.000 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 80.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), conforme aprovado por Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de janeiro de 2015, e devidamente registrada perante o Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 4 de fevereiro de 2015, sob o nº 929509, retificada por meio da Retificação da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 7 de abril de 2015, e devidamente registrada perante o Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 9 de abril de 2015, sob o nº 932137. Foi encerrada a distribuição de cotas da 2ª (segunda) oferta pública do Fundo, correspondente a 410.000 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 100,00, representando um montante de R\$ 41.000.

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido está dividido por 1.035.000 cotas (1.035.000 em 31 de dezembro de 2020), com valor unitário de R\$ 47,867242 (R\$ 62,042654 em 31 de dezembro de 2020), totalizando R\$ 49.543 (R\$ 64.214 em 31 de dezembro de 2020)

10 Condições para emissões e amortizações

Emissão

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas cotas representativas da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão”) equivalente a 1.400 (um milhão e quatrocentas mil) cotas, em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição da 1ª Emissão.

O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“Patrimônio Autorizado”).

Após a 1ª Emissão o Fundo pode, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até o Patrimônio Autorizado do Fundo (“Novas Emissões”). A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor, incluindo, mas sem limitação, sobre as características da emissão, a modalidade, o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas e as condições de subscrição das cotas.

Amortização

As cotas de emissão do Fundo não são resgatáveis, mas podem ser amortizadas, no todo ou em parte, conforme as Amortizações Programadas nos termos do Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Não obstante à distribuição de rendimentos, as cotas podem ser amortizadas, respeitado um prazo de carência para amortização de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início (“Prazo de Carência de Amortização”).

As cotas do Fundo serão objeto de amortização, em 8 (oito) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Início do Fundo (“Amortizações Programadas” e “Período das Amortizações Programadas”, respectivamente).

No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do Fundo, os montantes pré-pagos poderão, a critério do Gestor, ser objeto de amortização de cotas ou terá a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a Política de Investimento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve a quarta amortização de cotas no montante total de R\$ 12.637 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve uma terceira amortização de cotas também no montante de R\$ 12.638).

**BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020*

11 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O valor patrimonial unitário das cotas do Fundo no último dia de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor unitário da cota
31/01/2020	73,32
28/02/2020	72,81
31/03/2020	71,18
30/04/2020	71,71
29/05/2020	73,11
30/06/2020	73,11
31/07/2020	73,89
28/08/2020	60,89
30/09/2020	60,42
30/10/2020	60,63
30/11/2020	62,21
31/12/2020	62,04
29/01/2021	60,25
26/02/2021	60,10
31/03/2021	61,19
30/04/2021	62,19
31/05/2021	62,59
30/06/2021	62,44
30/07/2021	62,74
31/08/2021	50,78
30/09/2021	50,13
29/10/2021	48,07
30/11/2021	48,19
31/12/2021	47,87

12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 5,94% (6,19% em 31 de dezembro de 2020).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 72,56% (64,65% em 31 de dezembro de 2020).

13 Encargos debitados ao Fundo

	2021		2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Remuneração da administração e gestão	615	1,03	692	0,97
Auditoria e custódia	68	0,11	65	0,09
Despesas diversas	68	0,11	42	0,06
Taxa de fiscalização CVM	15	0,03	17	0,02
Taxa Cetip	16	0,03	15	0,02
Taxa Bovespa	10	0,02	10	0,01
Total de despesas	793	1,33	841	1,18

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício no valor de R\$ 59.757 (R\$ 71.528 em 31 de dezembro de 2020).

14 Tributação

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472/08, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ainda, a Administradora informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Não obstante o disposto acima, o Fundo não investirá em empreendimentos imobiliários cujo sócio, incorporador ou construtor seja Cotista detentor de cotas que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, de modo a não alterar o tratamento tributário aplicável ao Fundo, conforme o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei n.º 9.779/99”).

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

15 Demandas judiciais

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

16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de processamento, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pelo Banco do Brasil S.A.

17 Transações com partes relacionadas

Além da remuneração da administração e gestão, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

Instituição	Relacionamento
RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.	Gestor
BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A.	Administrador

18 Riscos associados ao Fundo

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de

capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Risco relacionado à liquidez

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

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ademais, as ofertas de valores mobiliários do Fundo, realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Caso as ofertas do Fundo sejam realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, os Cotistas deverão observar o prazo legal para negociação das Cotas

As ofertas de valores mobiliários do Fundo realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro. Deste modo o Investidor Qualificado que adquirir as Cotas deverá estar ciente que terá que esperar o prazo acima mencionado para negociar suas Cotas no mercado secundário e que decorrido o referido prazo o Investidor Qualificado pode ter suas cotas desvalorizadas.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o Fundo venha a investir.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que 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 a Administradora 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. Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Administradora e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, 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. Por força da Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos

tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

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, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a 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 no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora 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 da companhia securitizadora, 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.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em

favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Riscos atrelados aos fundos investidos

A Administradora e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Administradora e/ou o Gestor 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 em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

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

Risco de oscilação do valor das 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 de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos 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 podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas

presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no artigo 6º parágrafo 1º do Regulamento.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos imobiliários ou Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de repagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento. Da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Em 6 de janeiro de 2020, o Fundo publicou um Fato Relevante informando que o mesmo encontra-se desenquadrado desde 31 de julho de 2019, onde o desenquadramento ocorreu de forma passiva e deveu-se principalmente ao CRI Excelso (15C0198462) por conta das amortizações ordinárias e, sendo um ativo sem liquidez no mercado, não foi possível vendê-lo até o momento.

Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta

A assembleia geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

Caso a assembleia geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administradora obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. A Administradora e/ou o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos do Regulamento.

Risco de situação pandêmica

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

19 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 e propriedades para investimento 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

2021				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Notas do Tesouro Nacional - NTN	5.000	-	-	5.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	-	40.773	-	40.773
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	-	4.701	-	4.701
Total do ativo	5.000	45.474	-	50.474
2020				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Notas do Tesouro Nacional - NTN	17.873	-	-	17.873
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	-	42.612	-	42.615
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	-	4.114	-	4.114
Total do ativo	17.873	46.726	-	64.602

20 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, conforme abaixo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do auditor independente;
- d) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- e) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e/ou extraordinária;
- g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária; e
- h) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas de Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., 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.

22 Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global e aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

23 Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 que exijam divulgação.

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Aguinaldo Barbieri
Diretor responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2F004E3BB2944190B3331CCC4866AD4E

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: BBRECEBIVEISIMOB221DEZ.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 35

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Nayara Kloppe

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água

Enveloped Stamping: Enabled

Branca

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 05001-100

nayara.kloppe@pwc.com

IP Address: 201.56.164.188

Record Tracking

Status: Original

Holder: Nayara Kloppe

Location: DocuSign

30 March 2022 | 19:01

nayara.kloppe@pwc.com

Status: Original

Holder: CEDOC Brasil

Location: DocuSign

30 March 2022 | 19:08

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Signer Events

Marcelo Luis Teixeira Santos

marcelo.l.teixeira@pwc.com

Partner

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate**Signature Provider Details:**

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

SignatureDocuSigned by:

FADB61853F4948B...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 34.100.9.251

Timestamp

Sent: 30 March 2022 | 19:02

Viewed: 30 March 2022 | 19:07

Signed: 30 March 2022 | 19:08

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Nayara Kloppe

nayara.kloppe@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 30 March 2022 | 19:08

Viewed: 30 March 2022 | 19:08

Signed: 30 March 2022 | 19:08

Hugo Lisboa

hugo.lisboa@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 30 March 2022 | 19:08

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2022 19:02
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2022 19:07
Signing Complete	Security Checked	30 March 2022 19:08
Completed	Security Checked	30 March 2022 19:08

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------