

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 12.659.641/0001-31

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

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 12.659.641/0001-31

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Aos Cotistas e à Administradora do
Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 intitulada a seguir “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

Encerramento das atividades do Fundo

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 26, o Fundo teve a totalidade de suas cotas resgatadas em 6 de março de 2020 através do Termo de Encerramento, e a Administradora deliberou pelo encerramento das operações do Fundo, sendo sua liquidação efetivada nessa mesma data. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2019, no exercício não houve base para a apuração de rendimentos a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 1.086 mil ao longo do exercício de 2019. A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração também a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

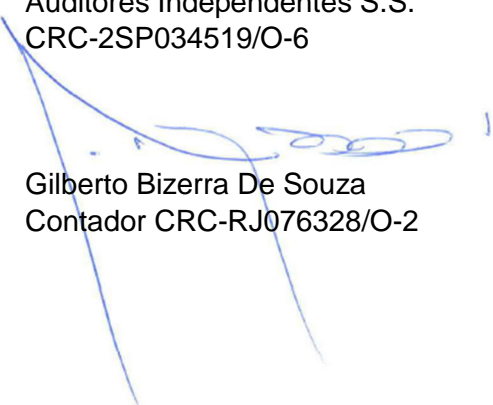
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas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

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

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

São Paulo, 3 de abril de 2020.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 12.659.641/0001-31)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 72.600.026/0001-81)
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2019	%PL	2018	%PL
Circulante		91	124,66	3.284	84,35
Caixa e equivalentes de caixa	4	91	124,66	191	4,91
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	0,00	2.424	62,26
Cotas de Fundos de Investimento		-	0,00	2.424	62,26
Outros valores a receber		-	0,00	669	17,18
Títulos a receber		393	538,71	1.030	26,46
Outros valores a receber		-	0,00	32	0,82
(-) Provisão para perdas - Títulos a receber		(393)	-538,71	(393)	-10,10
Não Circulante		-	-	1.466	37,66
Ativos financeiros imobiliários		-	0,00	1.466	37,66
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	5.a	-	0,00	1.466	37,66
Total do ativo		91	124,66	4.750	122,01
Passivo	Nota	2019	%PL	2018	%PL
Circulante		18	24,66	857	22,01
Taxa de administração à pagar	10	-	0,00	1	0,03
Distribuição de rendimentos e amortização de cotas à pagar	8	-	0,00	215	5,52
Amortização à pagar		-	0,00	625	16,05
Demais valores à pagar		18	24,66	16	0,41
Patrimônio líquido	7	73	100,00	3.893	100,00
Cotas integralizadas		53.100	72.739,73	53.100	1.363,99
(-) Amortização do valor das cotas		(51.208)	(70.147,95)	(48.085)	(1.235,17)
Prejuízos acumulados		(1.819)	(2.491,78)	(1.122)	(28,81)
Total do passivo e patrimônio líquido		91	124,66	4.750	122,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 12.659.641/0001-31)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 72.600.026/0001-81)
Demonstrações de resultados
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais)

	Nota	2019	2018
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos com operações compromissadas		15	-
Rendimentos de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	5	-	1.181
Lucros com certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		11	32
Valorização/desvalorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(507)	(261)
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		882	1
		<u>401</u>	<u>953</u>
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária			
Outros ativos financeiros			
Outras receitas		28	-
Receita de juros		<u>-</u>	<u>19</u>
		<u>28</u>	<u>19</u>
Outras receitas (despesas)			
Despesa com taxa de administração	10	(1)	(63)
Despesa de serviços de terceiros	11	(212)	(191)
Outras receitas e despesas		<u>(42)</u>	<u>(53)</u>
		<u>(255)</u>	<u>(307)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>174</u>	<u>665</u>
Quantidade de cotas em circulação	7	53.100	53.100
Lucro por quota - R\$		<u><u>3,27</u></u>	<u><u>12,52</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 12.659.641/0001-31)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 72.600.026/0001-81)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercício findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Amortização do valor das cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>53.100</u>	<u>(40.591)</u>	<u>340</u>	<u>12.849</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	665	665
Destinações				
Distribuição de rendimentos e amortização de cotas no exercício		(7.494)	(2.127)	(9.621)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>53.100</u>	<u>(48.085)</u>	<u>(1.122)</u>	<u>3.893</u>
Lucro líquido do exercício			174	174
Destinações				
Distribuição de rendimentos e amortização de cotas no exercício		(3.123)	(871)	(3.994)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>53.100</u>	<u>(51.208)</u>	<u>(1.819)</u>	<u>73</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 12.659.641/0001-31)
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 72.600.026/0001-81)
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais)

	Nota	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimento de operações compromissadas		15	19
Recebimento de juros e correção monetária de CRI's		10	612
Pagamento da taxa de administração		(2)	(70)
Pagamento de outras despesas		<u>(193)</u>	<u>(240)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>(170)</u>	<u>321</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de fundos de investimentos imobiliário - FII		0	(194)
Venda de fundos de investimentos imobiliário - FII		2.734	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		803	3.027
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		<u>1.367</u>	<u>5.058</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos		<u>4.904</u>	<u>7.891</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de amortização do valor da cota	8 b	(3.748)	(7.494)
Pagamento de rendimentos	8	<u>(1.086)</u>	<u>(2.150)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>(4.834)</u>	<u>(9.644)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(100)</u>	<u>(1.432)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	191	1.623
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	<u>91</u>	<u>191</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário sob o código (189-9), é um fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes ou não no Brasil, 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, tendo iniciado suas operações em 04 de agosto de 2011 com prazo de término em 4 de agosto de 2019. A primeira emissão de cotas do Fundo possuía prazo previsto de liquidação e devolução integral do investimento aos cotistas em 4 de agosto de 2019; porém, devido a reemissão das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018 ter sido efetivada apenas em 30 de janeiro de 2020, houve atraso no prazo de encerramento do Fundo.

O objetivo do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), letras hipotecárias (“LH”) e letras de crédito imobiliário (“LCI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Os investimentos do Fundo são direcionados à aquisição de CRIs decorrente de empreendimentos imobiliários nos segmentos residenciais e comerciais.

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

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 3 de abril de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a emissão das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos e passivos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de 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.

c. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(iv) *Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI*

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

(v) *Cotas de fundos de investimento imobiliário:*

- Negociados na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão- As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.
- Não negociados na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

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

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

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

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

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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

g. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota é calculado por meio da divisão do lucro pelo número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	9	4
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>82</u>	<u>187</u>
Total	<u>91</u>	<u>191</u>

- (a) O montante de R\$ 9 em 2019 (R\$ 4 em 2018) 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 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	Quantidade	Taxa de juros nominal	Vencimento	2019	2018
Letras do Tesouro Nacional (i)		6,39%	02/01/2019	-	187
Letras do Tesouro Nacional (ii)		4,39%	15/05/2021	82	-
Total				82	187

- (i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração pré-fixada, à taxa de 6,39% ao ano.
- (ii) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração pré-fixada, à taxa de 4,39% ao ano.

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

	Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Indexador	Spread (a.a.)	Quant.	2019	2018
1	APICE Securitizadora Imobiliária S.A.	13I0113208	30/09/2013	30/12/2021	IGPM	10,83%	-	-	566
2	Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	15B0595789	26/02/2015	26/02/2025	IPCA	11,50%	-	-	325
3	Brazilian Securities	12F0031004	15/06/2012	15/12/2021	IGPM	10,53%	-	-	310
4	APICE Securitizadora Imobiliária S.A.	13I0070394	10/09/2013	10/09/2028	IPCA	8,63%	-	-	161
5	Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	11L0025261	30/01/2012	30/03/2020	IGPM	9,38%	-	-	91
6	Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	11J0020179	11/11/2011	11/12/2019	IGPM	9,33%	-	-	13
							-	-	1.466

Os CRIs objeto de investimento pelo Fundo são lastreados em direitos creditórios oriundos de contratos de compra e venda a prazo de imóveis, contratos de locação de imóveis, ou créditos imobiliários corporativos, tais como cédula de crédito bancário, debêntures imobiliárias, financiamentos imobiliários, bem como outros tipos de lastros corporativos (“Direitos Creditórios Imobiliários”).

Os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários são representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham por objeto imóveis das seguintes modalidades:

- (i) Unidades residenciais (casas e apartamentos) concluídas ou em construção;
- (ii) Unidades comerciais (lojas e salas comerciais) concluídas ou em construção; e
- (iii) Loteamentos, com infraestrutura concluída ou em execução.

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

Na data de 31 de dezembro de 2019 não havia posição de CRIs.

Na data de 31 de dezembro de 2018 o Fundo tinha em carteiras os seguintes CRIs:

1 - 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. O rating atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda. para o título foi de “BB-“.

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

3 - CRI Brazilian Securities Cia de Securitização: 282ª série/1ª Emissão da Brazilian Securities - Loteamento Estrela - A operação tem como lastro 1.004 promessas de compra e venda provenientes da comercialização do Loteamento Estrela, localizado na cidade de Catalão - GO e incorporado pela Salviano Empreendimentos Imobiliários. Lançado em 2007, o empreendimento é um loteamento de baixo-média renda e encontra-se 100% performado. Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência SR Rating, tendo recebido a nota inicial “brA-”.

4 - CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 6ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Mikar/Walmart - Operação de securitização cujo lastro é contrato típico de locação firmado entre Mikar Locações e Walmart Brasil, de imóvel localizado no bairro da Barra Funda, na cidade de São Paulo. A estrutura de garantias é composta por: (i) fundo de reserva mínimo de 6 PMTs, (ii) fiança solidária da cedente, sua controladora e sócios, (iii) alienação fiduciária do imóvel lastro da operação e (iv) alienação fiduciária de imóvel comercial localizado no bairro de Higienópolis, na cidade de São Paulo. O *rating* atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda. para o título foi de “BBB-”.

5 - CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 176ª série/2ª Emissão da Cibrasec - CRI AGV II - Operação de características similares ao CRI AGV I, apresentado anteriormente. Esta operação tem como lastro contratos de compra e venda do mesmo Condomínio Basel, localizado no empreendimento Swiss Park, em Campinas - SP. Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência SR Rating, tendo recebido a nota inicial “brA-”.

6 - CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 169ª série/2ª Emissão da Cibrasec - CRI AGV I. Operação de securitização de créditos cujo lastro são contratos decorrentes da venda de loteamento performado da 13ª fase (Condomínio Basel) do empreendimento Swiss Park, localizado em Campinas - SP e construído pela AGV Participações Ltda. A estrutura de garantias da operação é composta por regime fiduciário e patrimônio separado, 10% de *overcollateral*, coobrigação da cedente durante todo o período da operação e alienação fiduciária de 100% dos lotes. Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência SR Rating, tendo recebido a nota inicial “brA-”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve receita reconhecida com os certificados de recebíveis imobiliários (CRI), mas houve receita reconhecida de R\$ 1.181 em 2018.

b. Cotas de fundos imobiliários

Descrição	Quantidade	2019	2018
Fundo Imobiliário Millenium - FII	-	-	2.424
Total		-	2.424

O Fundo de Investimento Imobiliário Millenium – FII foi constituído em Julho de 2017 com cotas do CRI Gravataí (7ª. série / 1ª Emissão) que foi objeto de vencimento antecipado em 2016 pela Ápice Securitizadora Imobiliária S.A. e teve as garantias adjudicadas. Os CRI foram então liquidados com a dação dos imóveis em garantias aos investidores da emissão – Shopping Gravataí e Shopping Lajeado. Em 31 de dezembro de 2017 tais garantias compõem o patrimônio do FII Millenium que integra o portfólio do Rio Bravo Crédito Imobiliário I – FII.

O Fundo possuía 36.273 cotas do FII Millenium em 31 de dezembro de 2018. Estas cotas foram vendidas em três partes (18.137 cotas em 11/03/2019, 12.000 cotas em 05/04/2019 ambas as vendas ao preço de R\$ 75,64 por cota e 6.136 cotas em 06/06/2019 ao preço de R\$ 74,00 por cota).

6 Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía R\$ 393 registrado em conta de provisão de liquidação de devedores duvidosos decorrente da baixa do CRI Cameron ocorrida em Março de 2017.

7 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 53.100 cotas escriturais, no valor de R\$ 1,38 cada uma (em 31 de dezembro de 2018 por 53.100 cotas escriturais no valor de R\$ 73,30 cada uma), totalmente subscritas e integralizadas.

b. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total capital social (R\$ mil)
1ª emissão	53.100	1.000	53.100
	<u>53.100</u>		<u>53.100</u>

c. Amortização de cotas

As cotas da 1ª emissão serão amortizadas em 85 parcelas mensais consecutivas, iniciando-se ao final do décimo segundo mês após a primeira integralização, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 3.123 (R\$ 7.494 em 2018), que representa 4.278,08% (192,50% em 2018) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

8 Política de distribuição de resultados

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

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Base de cálculo	2019	2018
Base de cálculo – Lucro contábil apurado segundo regime de competência	174	665
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(3.148)	(2.744)
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	22	(38)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.744	2.403
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	37	35
Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>(171)</u>	<u>321</u>
Rendimentos declarados – 95% do resultado financeiro líquido	-	305
Rendimentos apropriados no exercício	871	2.127
Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Rendimentos referente ao exercício anterior	215	238
Rendimentos referente ao resultado auferido no exercício	871	1.912
Total pago no exercício	1.086	2.150
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	-	215
Percentual de rendimento pago sobre a base de cálculo	-	704,92%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve base para distribuição de resultados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, houve montante proposto de distribuição de resultados R\$ 2.127, tendo como base o caixa líquido das atividades operacionais obtido no exercício que foi de R\$ 321.

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2019			2018		
	Rendimentos	Amortização	Total	Rendimentos	Amortização	Total
Saldo inicial	215	625	840	238	625	863
Valor proposto	871	3.123	3.994	2.127	7.494	9.621
Valor pago	(1.086)	(3.748)	(4.834)	(2.150)	(7.494)	(9.644)
Saldo Final	-	-	-	215	625	840

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Administradora do Fundo pagou a título de rendimentos e amortização de cotas o montante total de R\$ 4.834 (R\$ 9.644 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) de acordo com seu fluxo de caixa ajustado.

9 Emissão, resgate e amortização de quotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 100.000. Em 31 de dezembro de 2019, o capital social do Fundo é de R\$ 53.100, equivalentes a 53.100 quotas, totalmente integralizados.

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

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

10 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração é de 1,10% ao ano sobre o patrimônio líquido, calculada diariamente e paga mensalmente à administradora. A taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 1 (R\$ 63 em 31 de dezembro de 2018), representando 1,37% (1,62% em 31 de dezembro de 2018) do patrimônio líquido, não há saldo a pagar de taxa de administração em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 1 em 31 de dezembro de 2018).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

11 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Taxa de fiscalização CVM B3	-	7
Auditoria e custódia	2	10
Outros	12	168
	<u>4</u>	<u>6</u>
Total	<u>18</u>	<u>191</u>

12 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

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

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

13 Alteração no regulamento

14/08/2018 – Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deliberou abster-se de examinar, discutir, votar as Demonstrações Financeiras de 2018, ressalvando que, na sua opinião, as Demonstrações Financeiras do Fundo relativas aos exercícios de 2018 e 2017 deveriam apresentar mais detalhes sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª série da 2ª Emissão da Cibrasec e da 269ª série da 2ª Emissão da Cibrasec e da 269ª série da 2ª Emissão da Cibrasec, de titularidade do Fundo 9 (Ativos). Nesse sentido, sugeriu, caso seja possível, a representação das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício 2018.

14 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo representam 349,32% em relação ao seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2019 (7,89% em 31 de dezembro de 2018).

16 Rentabilidade do fundo

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 0,33% (1,25% em 31 de dezembro de 2018).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 1,64% (4,01% em 31 de dezembro de 2018).

17 Negociação das cotas

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

Código RBCB11

Data	Preço fechamento cota
30/12/2014	680,11
30/12/2015	570,00
30/12/2016	460,00
29/12/2017	549,99
31/12/2018	238,00
31/12/2019	23,00

18 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

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

Risco relativo ao valor dos ativos financeiros imobiliários

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

Risco tributário

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

Ausência de garantia

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

Risco quanto à política de investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LCI, mas nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os ativos imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria 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.

Riscos relativos aos CRI

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso o Consultor Imobiliário já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Ainda que o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que o Consultor Imobiliário eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações do Consultor Imobiliário, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

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

Riscos atrelados aos fundos investidos

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

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem 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 relativo à concentração e pulverização

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

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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

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

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

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

19 Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

- **Risco de mercado**

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

- **Risco de taxa de juros**

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

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

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

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

- **Risco de liquidez**

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

20 **Análise de sensibilidade**

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

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

(a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Letras do tesouro nacional	82	-	82
Total do ativo	82	-	82

	2018		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Letras do tesouro nacional	187	-	187
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	1.466	1.466
Fundo Imobiliário Millenium – FII	2.424	-	2.424
Total do ativo	2.611	1.466	4.077

21 Divulgação de informações

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

22 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

23 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com Itaú Unibanco S.A. para os serviços de controladoria.

24 Demandas judiciais

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

25 Transações com partes relacionadas

Exceto a remuneração da Administradora, conforme detalhado na nota explicativa nº 10, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

26 Eventos Subsequentes

06/03/2020 – Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas deliberou: (i) pela aprovação da alienação dos ativos à Rio Bravo Investimentos Ltda; (ii) aprovação da dissolução e liquidação do Fundo nos termos do regulamento; e (iii) autorizam a Administradora a tornar todas as providências necessárias para liquidação do Fundo.

* *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Paulo André Porto Bilyk
Diretor responsável