

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)

06 de março de 2020
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 - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

06 de março de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Demonstrações dos resultados.....	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	7

Aos Cotistas e à Administradora do

Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem as demonstrações de resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 6 de março de 2020 (data de encerramento do Fundo), 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, o desempenho das operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 6 de março de 2020, 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 de Investimento

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2 e 11, o Fundo teve a totalidade de suas cotas resgatadas através do Termo de Encerramento datado do dia 06 de março de 2020, 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

Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

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.



Building a better
working world

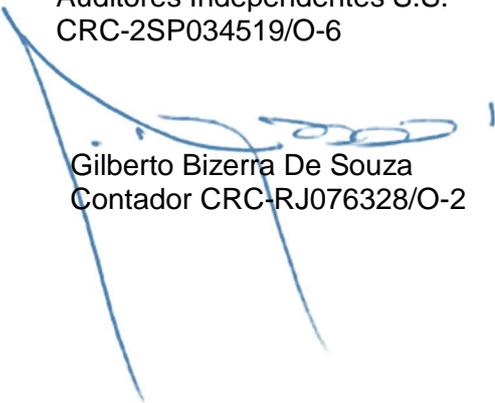
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se 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.

São Paulo, 01 de junho 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)
Demonstrações de resultados
Para período de 1º de janeiro à 06 de março de 2020.
(Em milhares de Reais)

	Nota	2020
Outras receitas (despesas)		
Despesa de serviços de terceiros	9	(62)
Outras receitas e despesas		<u>(11)</u>
		<u>(73)</u>
Prejuízo líquido do período		<u>73</u>
		<u><u> </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 o período de 1º de janeiro à 06 de março 2020.
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Amortização do valor das cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>53.100</u>	<u>(51.208)</u>	<u>(1.819)</u>	<u>73</u>
Prejuízo líquido do período			(73)	(73)
Saldos em 06 de março de 2020	<u>53.100</u>	<u>(51.208)</u>	<u>(1.892)</u>	<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)
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Para o período de 1º de janeiro à 06 de março de 2020.
(Em milhares de Reais)

	Nota	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de outras despesas		<u>(91)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>(91)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>91</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		91
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		<u><u>-</u></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), era um fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes ou não no Brasil, era 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. O objetivo do Fundo era 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 atendessem aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Os investimentos do Fundo eram 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 do Fundo estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro a 06 de março de 2020, para o propósito de dissolução e liquidação do Fundo, conforme nota explicativa nº 11. Nesse contexto, não estão sendo apresentadas as demonstrações financeiras comparativas com o período/exercícios anteriores.

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 27 de maio de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a emissão das demonstrações financeiras de evento de encerramento em 06 de março de 2020.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas 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 exigia que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetassem a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais poderiam divergir dessas estimativas.

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado era apurado de acordo com o regime de competência, que estabelecesse que as receitas e despesas devessem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorressem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b. Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Em 06 de março de 2020 não há posição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

No período de 1º de janeiro a 06 de março de 2020 não houve receita reconhecida com os certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

b. Cotas de fundos imobiliários

Em 06 de março de 2020 não há posição em cotas de fundos imobiliários.

5 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 06 de março de 2020 está representado por 53.100 cotas escriturais, no valor de R\$ -1,37 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo Fundo até a data de 6 de março de 2020:

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 e encerrando em 06 de março de 2020 (data da liquidação do Fundo).

6 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deveria 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 período não houve distribuição de resultados.

7 Emissão, resgate e amortização de quotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 100.000. Em 06 de março de 2020, o capital social do Fundo é de R\$ 53.100, equivalentes a 53.100 quotas, totalmente integralizados.

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

Não havia 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 era utilizado para amortização das quotas.

8 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração era de 1,10% ao ano sobre o patrimônio líquido, calculada diariamente e paga mensalmente à administradora.

Não ocorreram despesas com taxa de administração no decorrer do período de 1º de janeiro à 06 de março 2020.

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período de 1º de janeiro à 06 de março 2020.

9 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2020
Taxa de fiscalização CVM	1
B3	3
Auditoria e custódia	62
Outros	7
Total	73

10 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 era 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 poderia ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.022/10, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicasse recursos em empreendimento imobiliário que tinham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possuísse, 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 estavam 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 fossem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício era concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possuísse, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não era concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe dessem 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, sujeitavam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

11 Alteração no regulamento

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.

12 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

13 Rentabilidade do fundo

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 1º janeiro de 2020 à 06 de março de 2020 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de -0,14%.

Em 06 de março não houve rendimentos distribuídos por cota no período.

14 Negociação das cotas

O Fundo possuía 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
06/03/2020	19,00

15 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 viesse a investir.

Risco de liquidez

O fundo era um condomínio fechado, o que pressupunha que os seus cotistas somente poderiam resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tinha prazo indeterminado.

Assim sendo, esperava-se que os cotistas estivessem conscientes de que o investimento no Fundo possuísse características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Podendo haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pudesse 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 conferia aos seus titulares, propriedade sobre os CRI e as LCI.

Risco tributário

O risco tributário consistia 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 contavam 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 eram preponderantemente aplicados em CRI, além de LCI, mas nem sempre tinha, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os ativos imobiliários que eram adquiridos para investimento. Poderia ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não fossem todas subscritas e os recursos correspondentes não fossem 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 garantia que o Fundo encontrasse ativos imobiliários com as características que pretendia adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderiam 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, deveria resgatá-los antecipadamente. Caso o Consultor Imobiliário já tinha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderia não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Ainda que o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI, instituisse regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tinha 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 viesse a ter poderiam concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastrejavam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, poderia ser que tais créditos imobiliários não viesse 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 lastrejavam a emissão dos CRI em que os devedores tinha a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderia 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 desenvolviam seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, poderia não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo viesse a investir, hipóteses em que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário não responderiam pelas eventuais consequências.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretassem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderiam 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

Existia a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não fossem subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, faria com que o Fundo detivesse um patrimônio menor que o estimado. Tal fato poderia 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 viesse a investir deveria ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores eram atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obtivesse nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderia sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco relativo à concentração e pulverização

O Regulamento previa 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 estabelecia que poderia ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável tinha 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 poderia 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 poderia optar pela indicação de ativos imobiliários emitidos por si próprio, em detrimento de ativos imobiliários emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade poderia 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 tendessem a possuir número elevado de Cotistas, era possível que as matérias que dependessem de quórum qualificado ficassem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias poderiam ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Há possibilidade de que deliberações fossem 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 adquirisse diversos direitos creditórios vinculados a imóveis, inicialmente, o Fundo deteria um número limitado de ativos imobiliários, o que poderia 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 dependiam da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderiam 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 poderiam 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 poderiam afetar a rentabilidade do Fundo.

16 Instrumentos financeiros

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

A administração desses riscos era 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 eram efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que considerassem requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora fazia 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 estava exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

- **Risco de mercado**

O risco de mercado era 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 incluíam aplicações financeiras.

- **Risco de taxa de juros**

O Fundo possuía aplicações financeiras, as quais estavam indexados à variação do IPCA e IGP-M, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros.

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

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

O risco de crédito era 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 estava exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

- **Risco de liquidez**

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

17 Análise de sensibilidade

O Fundo aplicava 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 requeria 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.

Em 06 de março de 2020, não havia posição de ativos ou passivos à valor justo.

18 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, 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 efetuava a divulgação destas informações em seu site.

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

20 Outros serviços prestados para o Fundo

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

21 Demandas judiciais

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

22 Transações com partes relacionadas

O Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

* *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Paulo André Porto Bilyk
Diretor responsável