

Demonstrações Financeiras

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos -
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) -
São Paulo (SP)

31 de dezembro de 2011

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Quotistas e ao Administrador do

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Examinamos as demonstrações financeiras do **Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 04 agosto (início das operações) a 31 de dezembro de 2011, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores, e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2011, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 04 de agosto (início das operações) a 31 de dezembro de 2011, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Outros assuntos

Novas práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário

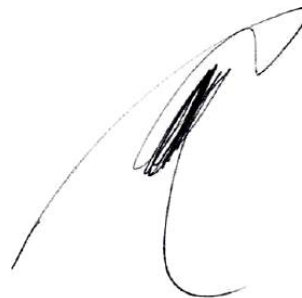
Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução da CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, a Administração está avaliando os efeitos dessas alterações no Fundo e considera que o principal impacto está relacionado às divulgações em notas explicativas.

São Paulo, 23 de abril de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015.199/O-6



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC 1SP-220.266/O-0

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

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

Balanco patrimonial
31 de dezembro de 2011
(Em milhares de Reais)

	Notas	2011		Notas	2011
Ativo		37.015	Passivo		513
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	-	4	Contas a pagar	-	29
Aplicações financeiras			Distribuição de resultado a pagar	7	484
Letras de Crédito de Agronegócio (LCA)	5	36.556	Patrimônio líquido	6	53.100
Operações compromissadas (LFT)	5	455	Quotas integralizadas	-	53.100
Não circulante		16.598			
Aplicações financeiras					
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	16.598			
Total do ativo		53.613	Total do passivo e patrimônio líquido		53.613

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

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

Demonstração do resultado

Período de 04 de agosto (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Em milhares de Reais, exceto lucro por quota)

	Notas	04/08/2011 a 31/12/2011
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliário		
Receita rendimentos com CRIs	-	422
Resultado da atividade imobiliária		422
Receitas/(despesas) operacionais	-	1.482
Receita de aplicações em operações compromissadas - LFT		271
Receita de aplicações em títulos de renda fixa - LCA		1.559
Despesas administrativas	10	(317)
Taxa de administração	8	(31)
Lucro do período		1.904
Quantidade de quotas em circulação		53.100
Lucro líquido por quota - (em Reais- R\$)		35,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

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

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 04 de agosto (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Em milhares de Reais)

	04/08/2011 a 31/12/2011
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Receita de aplicações financeiras	1.830
Recebimento de juros de CRI	125
Despesas administrativas	(303)
Pagamento de taxa de administração	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>1.637</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de CRI	(16.677)
Recebimento de amortização de CRI	375
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(16.302)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	53.100
Rendimentos pagos	(1.420)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>51.680</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>37.015</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - Final do período	<u><u>37.015</u></u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro do período	1.904
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(297)
Variação de contas passivas relacionadas com despesas	30
Caixa líquido das atividades operacionais	<u><u>1.637</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

1. Contexto operacional

O Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliário sob o código (189-9), é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de: (i) Preponderantemente, CRI lastreados em direitos creditórios decorrentes de contratos de compra e venda de imóveis e contratos de locação de imóveis; bem como (ii) LH e (iii) LCI, quais sejam os ativos imobiliários, de forma a proporcionar aos cotistas do fundo uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Nesse sentido, os recursos obtidos pelo Fundo serão aplicados nos termos e de acordo com os limites estipulados a seguir:

Ação	Ativo	Concentração
Aquisição de ativos	CRI	Até 100% do patrimônio líquido do Fundo
Aquisição de ativos	LCI	Até 100% do patrimônio líquido do Fundo
Aquisição de ativos	LH	Até 100% do patrimônio líquido do Fundo
Aquisição de ativos	Ativos financeiros (títulos de renda fixa, públicos ou privados e/ou cotas de fundos de investimentos)	Até 50% do patrimônio líquido do Fundo sendo este limite aplicável após seis meses do efetivo término da oferta

Os investimentos do Fundo serão direcionados à aquisição preponderantemente de CRI decorrentes de empreendimentos imobiliários nos seguintes segmentos alvo: (i) Residencial (casas e apartamentos concluídos ou em construção), (ii) Comercial (lojas e salas comerciais concluídas ou em construção) e (iii) De loteamentos (com infraestrutura concluída ou em execução).

O Fundo foi constituído em 30 de setembro de 2010, suas operações iniciaram em 04 de agosto de 2011.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011. Estas práticas levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 206/94 e 472/08. Estas normas requerem somente o preparo do balanço patrimonial, das demonstrações de resultado e dos fluxos de caixa, não sendo requerido o preparo de demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que estão sendo apresentadas em nota explicativa para atender aos administradores e aos quotistas.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Aplicações financeiras

Operações compromissadas - LFT: são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

Títulos de renda fixa - LCA: são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI: contabilizadas 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.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras--Continuação

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.5. Receita CRI

As receitas auferidas com rendimentos dos CRIs, são contabilizados em rubrica específica no resultado apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.6. 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.

3.7. Lucro por cota

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

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

4. Novas práticas contábeis aplicadas aos fundos de investimento imobiliário

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, adicionalmente esclarece que, não havendo disposição em contrário nessa instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

Apresentamos a seguir, as principais alterações mencionadas na referida instrução:

Imóveis para renda	Não mais registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados no grupo de ativo permanente. Serão avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de "Propriedade para investimentos" no ativo não circulante.
Investimentos em instrumentos financeiros	Serão classificados com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas, em ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimo e recebíveis.
Operações de cessões de recebíveis imobiliários	Passam a considerar a transferência ou não dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.
Custos de colocação/distribuição de cotas	Os custos devem ser registrados de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido.
Apresentação das demonstrações financeiras	Demonstração das mutações do patrimônio líquido - passa a ser componente das demonstrações financeiras.
	Demonstração do resultado - deve segregar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais.
	Divulgações - novos requerimentos de divulgações foram adicionados na elaboração das notas explicativas, como os ajustes a valor justo e gerenciamentos de riscos.

A instrução CVM esclarece que não será requerida a representação das demonstrações financeiras de 2011, consoante as novas práticas contábeis.

Assim a, apresentação do primeiro período não será comparativo com o período anterior.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

4. Novas práticas contábeis aplicadas aos fundos de investimento imobiliário--Continuação

Os efeitos dessas mudanças sobre o saldo de abertura de 2012 serão reconhecidos diretamente no patrimônio líquido do Fundo como "Ajustes de implantação das novas práticas contábeis".

A administradora está avaliando os efeitos dessas alterações no Fundo e considera que os principais impactos deverão ser decorrentes das mudanças às divulgações adicionais.

5. Aplicações financeiras

O Fundo aplica em operações compromissadas e letras de crédito de agronegócio. De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM nº 472, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em títulos de renda fixa "LCA" e operações compromissadas "LFT", durante o período de distribuição de cotas enquanto não foram investidos nos ativos imobiliários objeto do Fundo. As aplicações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2011, estão demonstradas da seguinte forma:

Circulante

Por decisão do gestor em 31 de dezembro de 2011, o Fundo aplicou em LCA – Letras de créditos de agronegócio pela falta de disponibilidades de ativos imobiliários.

Letras de crédito de agronegócio (a)

<u>Título</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Juros (%)</u>	<u>Atualização monetária</u>
LCA	10.405	01/02/2012	90	CDI
LCA	4.165	31/01/2012	91	CDI
LCA	12.493	31/01/2012	90	CDI
LCA	9.493	31/01/2012	90	CDI
Total	36.556			

Operações compromissadas (a)

<u>Título</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Juros (%)</u>	<u>Atualização monetária</u>
LFT	455	07/09/2015	10,88 a.a.	SELIC
Total	455			

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

5. Aplicações financeiras--Continuação

Não circulante

Certificados de recebíveis imobiliários (b)

<u>Título</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Juros (%)</u>	<u>Atualização monetária</u>
CRI	16.598	11/12/2019	9,30 a.a.	IGP-M
Total	16.598			

(a) Disponíveis para venda;

(b) Mantidos até o vencimento.

6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 53.100 quotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$1.000.

O patrimônio líquido em 2011 pode ser assim demonstrado:

	<u>Quotas integralizadas</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>Total</u>
Quotas integralizadas	53.100	-	53.100
Lucro líquido do período	-	1.904	1.904
Distribuição de resultado	-	(1.904)	(1.904)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	53.100	-	53.100

7. Política de distribuição de resultados e tributação

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7. Política de distribuição de resultados e tributação--Continuação

Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos quotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

	<u>2011</u>
Resultado do fluxo de caixa operacional	1.637
Distribuição dos resultados (95%)	1.555
Distribuição proposta	
Distribuição de resultados e rendimentos	1.904
Resultados e rendimentos pagos no período	<u>(1.420)</u>
Saldo a pagar	<u>484</u>

8. Taxa de administração e encargos

As despesas com taxa de administração do Fundo totalizaram R\$31, no período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011, representando 0,06% do patrimônio líquido médio anual.

9. Valorização Patrimonial

Tendo em vista que o fundo distribui 100% dos rendimentos auferidos, não houve valorização contábil sobre o patrimônio líquido inicial.

10. Despesas administrativas

Representam as demais despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	<u>2011</u>
Custódia e auditoria	(56)
Despesa de comunicação	(40)
CETIP	(7)
Taxa de fiscalização CVM	(4)
Outras despesas	<u>(210)</u>
	<u>(317)</u>

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos a seguir:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

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

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

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

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

Variáveis exógenas como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização--Continuação

Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relacionado à liquidez

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

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

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Riscos jurídicos

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia 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.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH e das LCI em que o Fundo venha a investir.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Risco quanto à política de investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH e LCI, observado o disposto na política de investimento descrita no regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em ativos imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os ativos imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os cotistas. Em último caso, o administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no regulamento, a amortização parcial das cotas do fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os ativos imobiliários a serem adquiridos, o cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pelo gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos relativos aos CRIs

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores. Por força da Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, que atendam a determinados requisitos, igualmente são isentos de imposto de renda.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Riscos relativos aos CRIs--Continuação

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando esta isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRIs 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 CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso o consultor imobiliário já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que o consultor imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRIs, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRIs, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo citado, 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 CRIs, 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 CRIs após o pagamento das obrigações do consultor imobiliário, com relação às despesas envolvidas na emissão de CRIs.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs

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

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

A capacidade do consultor imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora originadora ou emissora dos CRIs, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pelo consultor imobiliário contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação do consultor imobiliário. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRIs, dos montantes devidos, conforme previsto nos termo de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s) e da eventual execução das garantias, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. Após o recebimento dos créditos imobiliários e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos imobiliários e das garantias, caso os recursos arrecadados não sejam suficientes para realizar o pagamento total dos juros e das amortizações dos CRIs, o consultor imobiliário não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Fundo e a seus investidores. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pelo consultor imobiliário.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Riscos atrelados aos fundos investidos--Continuação

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

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo, que acarretem 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 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.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

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

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, entre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de conflito de interesses

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

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha negociar no mercado secundário parcela substancial da emissão das cotas do Fundo, passando este cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos ativos imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento.

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 relativo à ausência de novos investimentos em ativos imobiliários

Tendo em vista a exclusividade do consultor imobiliário em originar e/ou indicar ativos imobiliários para a aquisição pelo Fundo, os cotistas estão sujeitos ao risco decorrente do consultor imobiliário, de tempos em tempos, não ser capaz de originar e/ou indicar ativos imobiliários em condições atraentes ao Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em ativos financeiros, nos termos previstos no regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas. Este Fundo de Investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Estas estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

11. Fatores de riscos--Continuação

Risco de desapropriação

O investimento do Fundo em ativos imobiliários, por se tratar de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, está sujeito à possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo ativo imobiliário. Esta desapropriação pode acarretar interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos ativos imobiliários relativos aos referidos imóveis.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que esta indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a este imóvel, nem mesmo que este valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

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 (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) 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 CRIs, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

12. Análise de sensibilidade

Os instrumentos financeiros do Rio Bravo Cibrasec FII são representados por aplicações financeiras e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2011 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações do Rio Bravo Cibrasec FII estão ligados à variação da CDI, SELIC e IGP-M para aplicações financeiras. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual o fundo possuía exposição ativa na data-base de 31 de dezembro de 2011, foram definidos dois cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas pela Rio Bravo Investimentos DTVM, definiu-se as taxas prováveis para o CDI, SELIC e IGP-M acumuladas para os próximos 12 meses de 10,05% a.a., 10,11% a.a., e 5,64% a.a., respectivamente.

A partir da variação das taxas prováveis em cenários de deterioração para o CDI foram determinadas as variações 25% para mais e 25% para menos, ou seja, recalculou-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o CDI a 7,54% a.a. e 12,56% a.a., SELIC a 7,58% a.a. e 12,63% a.a. e IGP-M a 4,23% e 7,05%.

Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2011:

Ativo	Remuneração	Cenário provável	Cenário II	Cenário III
CRI	IGP-M + 9.3% a.a.	14,94%	13,53%	16,35%
LCA	90,0%	9,05%	6,79%	11,31%
LCA	90,8%	9,13%	6,84%	11,41%
LCA	90,4%	9,09%	6,82%	11,36%
LCA	90,0%	9,05%	6,79%	11,31%
LFT Over	SELIC	10,10%	7,58%	12,63%

Rio Bravo Cibrasec Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 04 de agosto de 2011 (início das operações) a 31 de dezembro de 2011

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

13. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, contratou a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.