

Rio Bravo Crédito
Imobiliário II

Fundo de
Investimento
Imobiliário

CNPJ: 15.769.670/0001-44
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), (administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrição na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui registrado na rubrica de aplicações financeiras de natureza imobiliária o montante de R\$ 7.075 mil representado por cédulas de recebíveis imobiliários. A administração do Fundo não elaborou a análise de realização para os certificados de recebíveis imobiliários, que correspondem ao total 59,05% do patrimônio líquido do Fundo, para fins de avaliação do seu valor justo naquela data. Se a entidade tivesse efetuado a análise de valor justo, certos elementos das demonstrações financeiras poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto não foram determinados.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores 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 com ressalva.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 16 de abril de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

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 o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Critérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Veja a nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. Durante o exercício corrente o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 218 mil.</p> <p>A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores. Adicionalmente, os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos e seu posterior efeito suspensivo levantam riscos relacionados à devida apuração, apresentação e divulgação das distribuições de rendimentos, nos casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado.</p> <p>Devido a relevância deste assunto, dos critérios de apuração do montante a distribuir, e da incerteza relacionada aos potenciais impactos que eventuais alterações nas determinações da decisão do colegiado da CVM poderiam ter sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">– Avaliação das principais adições e exclusões realizadas na apuração da base de cálculo para distribuição de rendimentos e confronto dos critérios de apuração adotados pelo Fundo com aqueles determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014;– Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas com base na avaliação de consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo;– Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o exercício; e– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios utilizados para apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração 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 ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 manterem 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.

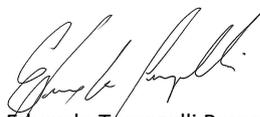
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 a administração do Fundo, 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, 18 de maio de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		4.943	41,25	4.177	37,26	Circulante		37	0,31	35	0,31
Caixa e equivalentes de caixa	4	768	6,41	14	0,12	Distribuição de rendimentos a pagar	7	27	0,23	12	0,12
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		4.166	34,77	4.097	36,55	Taxa de administração	9	-	-	6	0,05
Cotas de Fundos de Investimento		4.166	34,77	4.097	36,55	Demais valores a pagar		10	0,08	17	0,14
						Total passivo		37	0,31	35	0,31
Outros valores a receber		10	0,07	66	0,59						
Outros valores a receber		428	3,57	484	4,32	Patrimônio líquido	6	11.981	100,01	11.210	100,00
(-) PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - CRI		(418)	(3,49)	(418)	(3,73)	Cotas integralizadas		51.583	430,54	51.583	460,15
						Gastos com colocação de cotas		(1.154)	(9,63)	(1.154)	(10,29)
Não Circulante		7.075	59,05	7.068	63,05	(-) Amortização do valor das cotas		(30.258)	(252,54)	(30.258)	(269,92)
Ativos financeiros imobiliários	5	7.075	59,05	7.068	63,05	Prejuízos acumulados		(8.190)	(68,35)	(8.961)	(79,94)
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		7.075	59,05	7.068	63,05						
						Total passivo e patrimônio líquido		12.019	100,32	11.245	100,31
Total ativo		12.018	100,30	11.245	100,31						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com Colocação de Cotas</u>	<u>Amortização do valor das cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019		51.583	(1.154)	(25.215)	(9.611)	15.603
Lucro do Exercício		-	-	-	1.309	1.309
Amortização de cotas		-	-	(5.043)	-	(5.043)
Distribuição de Resultado no Exercício	6	-	-	-	(659)	(659)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		51.583	(1.154)	(30.258)	(8.961)	11.210
Lucro do Exercício		-	-	-	989	989
Amortização de cotas		-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado no Exercício	6	-	-	-	(218)	(218)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		51.583	(1.154)	(30.258)	(8.190)	11.981

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	5	1.564	1.699
Valorização/Desvalorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		(597)	(285)
Prejuízo/Lucros de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		-	(276)
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário	5	292	(52)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		1.259	1.087
Outros ativos financeiros		15	587
Outras receitas		-	565
Receita com operações compromissadas		15	22
Outras receitas/despesas		(285)	(365)
Despesa com taxa de administração	10	(26)	(78)
Custódia		(114)	(135)
Despesas com serviços de terceiros		(145)	(152)
Lucro líquido do exercício		989	1.309
Quantidade de cotas em circulação	7	515.824	515.824
Lucro por cota - R\$		1,92	2,54

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 15.769.670/0001-44)

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

CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimento de operações compromissadas		15	22
Recebimento de juros e correção monetária de CRI's		542	753
Pagamento da Taxa de Administração		(32)	(79)
Pagamento de Taxa de Custódia		(114)	(138)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(8)	(9)
Demais Pagamentos		(144)	(142)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		259	407
Fluxo de caixa das atividades de Investimentos			
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	(837)
Resgate de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	783
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		196	3.739
Recebimento de Amortização de principal de CRI		278	895
Aplicação de Cotas Fundos de Investimentos Imobiliários - FII		-	(150)
Amortização de Cotas Fundos de Investimentos Imobiliários - FII		224	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		698	4.430
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(203)	(750)
Amortização de cotas		-	(5.043)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(203)	(5.793)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(754)	956
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		14	970
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		<u>768</u>	<u>14</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

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

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

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

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

1.1 Impactos do Covid-19

- 2 Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global e aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia. **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 18 de maio de 2022 a Administradora do fundo aprovou e autorizou a conclusão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos e passivos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- *Títulos para negociação*
Incluem os ativos financeiros não imobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e /ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.
- *Títulos mantidos até o vencimento*
Incluem os ativos financeiros imobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

c. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(iv) Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI

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

(v) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

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

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

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

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

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas em resultado

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

g. Lucro (Prejuízo) por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	4	7
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	764	7
Total	768	14

- (a) O montante de R\$ 768 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 14 em 31 de dezembro de 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 estão representadas por:

Descrição	Título	Taxa de juros	Vencimento	2021	2020
LTN Over (i)	-	9,14%	01/04/2020	764	
NTN Over (ii)	-	1,89%	15/05/2021	-	7
Total				764	7

- (i) Em 2021 operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração pré-fixada, à época de 9,14% ao ano.
- (ii) Em 2020, a operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração pré-fixada, à época de 1,89% ao ano.

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Certificado de recebíveis imobiliários

Emissor	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Index.	Spread (a.a.)	Quant	2021	2020
1 Habitasec Securitizadora S.A.	13F0056986	05/10/2018	05/10/2028	IPCA	9,04%	8.000	2.906	3.240
2 Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	15C0198462	25/03/2015	25/09/2025	IPCA	12,02%	2	3.551	2.916
3 Cibrasec-Cia Brasileira de Securitização	13C0038450	22/04/2013	22/07/2023	IGPM	6,58%	24	618	912
Total							7.075	7.068

Na data de 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo tinha em carteira os seguintes CRIs:

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

obras, com liberação destes recursos de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, alienação fiduciária de 100% das ações da SPE detentora do shopping e coobrigação do Grupo Breithaupt e de seus sócios.

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

3 - 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, Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objetos das matrículas: (i) nº 427; (ii) nº 428; (iii) nº 2.574; (iv) nº 2.575; e (v) nº 2.576, registradas no Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, Estado de São Paulo e tem como garantia a fiança e a alienação fiduciária do imóvel. Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência SR Rating, tendo recebido a nota inicial “brA-”.

3 - CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 44ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Os CRI´s são lastreados pelos Créditos Imobiliários Cedidos (CCI). As garantias da operação são (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado, (ii) Hipoteca dos Lotes da Emissora, (iii) Fiança de Garantidores e Coobrigação da Cedente, constituída nos termos do Contrato de Cessão (iv) Fundo de Obras, (v) Fundo de Liquidez, (vi) Fundo de Retenção e (vii) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de rating. As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstradas:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	7.068	10.702
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	837
Venda/Vencimento de certificado de recebíveis imobiliários – CRI	(196)	(4.523)
Lucro/(Prejuízo) na venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	56	(285)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(278)	(987)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários – CRI	1.564	2.264
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(542)	(664)

Rio Bravo Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Valorização/Desvalorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	(597)	(276)
Saldo final	7.075	7.068

b. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Fundos sem cotação em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2021			31/12/2020		
			Qtd	Valor	% (**)	Qtd	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário Millenium - FII	4MILLENI	Shoppings	138.438	4.166	34,77	138.438	4.097	36,55

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

O Fundo Imobiliário Millenium - FII não tem suas cotas negociadas no Mercado de Balcão organizado. Em 31 de dezembro de 2020, conforme demonstração financeira auditada, o valor do patrimônio líquido é de R\$ 12.109, o Fundo possuía 94,16% do seu patrimônio líquido investidos em “Propriedade para Investimento”, equivalente a R\$ 11.402, como segue composição abaixo demonstrada.

Em 31 de dezembro de 2021, conforme demonstração financeira auditada, o valor do patrimônio líquido é de R\$ 11.540, o Fundo possuía 89,51% do seu patrimônio líquido investidos em “Propriedade para Investimento”, equivalente a R\$ 10.239, como segue composição abaixo demonstrada.

Descrição	Valor Contábil 2021	Valor Contábil 2020
Gravataí Shopping Center	R\$ 10.329	R\$ 10.422
Shopping Lajeado	0	R\$ 980

6 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 515.824 (cotas escriturais (515.824 em 2020), com valor nominal de R\$ 23,228 (R\$ 21.733 em 2020), totalmente subscritas e integralizadas.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
31/12/2012 (1ª emissão)	516.066	97,762	50.453
31/12/2013	515.824	96,652	49.856
31/12/2014	515.824	97,956	50.528
31/12/2015	515.824	95,285	49.150
31/12/2016	515.824	88,847	45.830
31/12/2017	515.824	58,976	30.421
31/12/2018	515.824	48,346	24.938
31/12/2019	515.824	30,250	15.603
31/12/2020	515.824	21,733	11.210
31/12/2021	515.824	23,228	11.981

7 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 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2021	2020
Base de cálculo – Lucro contábil apurado segundo regime de competência		
	989	1.309
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(17.721)	(17.004)
(+) Despesas por competência não transitada pelo caixa	16.727	16.741
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	17.004	16.102
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(16.741)	(16.741)
Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição	259	407
Rendimentos declarados – 95% do resultado financeiro líquido	246	387
Rendimentos apropriados no exercício	218	659
Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Rendimentos referente ao exercício anterior	647	1.160
Rendimentos referente ao resultado auferido no exercício	191	647
Total pago no exercício	203	750
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	27	12

O Fundo realizou a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 218 em 2021. Em 2020, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 659, dos quais R\$ 252 foram distribuídos a mais que seu lucro base caixa (R\$ 407). Estando assim para 2020, em desconformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, que veda o adiantamento de rendas futuras aos cotistas.

8 Emissão, resgate e amortização de Cotas

O patrimônio autorizado no Regulamento do Fundo é de R\$ 1.000. Em 31 de dezembro de 2021, as cotas integralizadas são de R\$ 51.583 (R\$ 51.583 em 2020), correspondentes a 515.824 cotas (515.824 em 2020) totalmente integralizadas.

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

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

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

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

9 Remuneração da administração

b. Taxa de administração

A taxa de administração é de 0,75% ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo, sendo que desse valor 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano serão devidos à Gestora, representada pelos Ativos Imobiliários, calculada diariamente e paga mensalmente à administradora.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 26 (R\$ 78 em 2020) a título de taxa de administração. Não há saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 (exercício anterior R\$ 6).

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

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

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

10 Outras receitas/despesas

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	26	78
Taxa de custódia	114	135

Despesas com serviços de terceiros	145	152
Total	<u>285</u>	<u>365</u>

11 Legislação tributária

a. Fundo

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

Conforme art. 30 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

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

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

12 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

13 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 2,38% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021 (3,26% em 2020).

14 Rentabilidade do fundo

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de % (2,54% em 31 de dezembro de 2020).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de % (49,19% em 31 de dezembro de 2020).

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (Brasil, Bolsa e Balcão) (RBVO11), e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Código RBVO11

Data	Preço fechamento cota
30/12/2013	100,00
30/12/2014	86,00
30/12/2015	74,00
30/12/2016	89,99
29/12/2017	63,30
31/12/2018	53,88
31/12/2019	32,19
31/12/2020	21,73
31/12/2021	42,10

16 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

prazo indeterminado.

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

Risco relativo ao valor dos ativos financeiros imobiliários

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

Risco tributário

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

Ausência de garantia

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

Risco quanto à política de investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LCI, mas nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os ativos imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará ativos imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso o Consultor Imobiliário já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Ainda que o Consultor Imobiliário, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto na

Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que o Consultor Imobiliário eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações do Consultor Imobiliário, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

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

Riscos atrelados aos fundos investidos

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

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

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

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os ativos financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

ativos imobiliários emitidos por si próprio, em detrimento de ativos imobiliários emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade possa ser mais vantajosa ao Fundo.

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

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

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

Risco de Sinistro

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

Risco das Contingências Ambientais

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

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (c) Desaquecimento da economia;
- (d) Taxas de juros;
- (e) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (f) Inflação;
- (g) Liquidez dos mercados financeiros;
- (h) Riscos tributários; e
- (i) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

17 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.

18 Hierarquia de mensuração pelo valor justo

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

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

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

	2021			
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total

Rio Bravo Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	-	7.075	7.075
Fundo Imobiliário Millenium – FII-	-	4.166	4.166
Total do ativo		7.075	11.241

2020

Ativos

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

19 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.

20 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 KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Outros serviços prestados para o Fundo

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

22 Demandas judiciais

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

23 Transações com partes relacionadas

Rio Bravo Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento Imobiliário
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

* * *