

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

31 de dezembro de 2020 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 2.249 mil, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 29.319 mil. Consideramos reconhecimento de receita sobre contratos de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- leitura e análise de uma amostra de contratos de locação e confirmação externa com os locatários para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;
- recálculo da receita de aluguéis do período para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução da receita e verificação da liquidação financeira no período, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 485.500 mil, que representava 66,45% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº7a às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.



Building a better
working world

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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



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

São Paulo, 29 de março de 2021.

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



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		73.504	10,06%	79.439	13,46%	Circulante		4.530	0,62%	1.873	0,32%
Caixa e equivalentes de caixa	4	71.247	9,75%	77.510	13,13%	Taxa de Administração a pagar	11	339	0,05%	589	0,10%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços		78	0,01%	20	0,00%
Contas a Receber de Aluguéis	5	2.249	0,31%	1.925	0,33%	Distribuições de resultados de cotas a pagar	9	215	0,03%	184	0,03%
Outros Valores a Receber		8	0,00%	4	0,00%	Obrigações por aquisição de imóveis	7.b	3.433	0,47%	-	0,00%
						Adiantamento de Valores de alugueis		426	0,06%	1.079	0,18%
Não Circulante		661.689	90,56%	513.559	86,99%	Demais Valores a Pagar		39	0,01%	1	0,00%
Investimento		661.689	90,56%	513.559	86,99%	Não Circulante		-	0,00%	729	0,12%
Participações societárias	6	97.449	13,34%	33.916	5,74%	Adiantamento de Valores de alugueis		-	0,00%	330	0,06%
Quotas de Fundo de Investimento	6.a	63.144	8,64%	-	0,00%	Demais Valores a Pagar		-	0,00%	399	0,07%
Participações em ações e/ou cotas	6.b	34.305	4,70%	33.916	5,74%						
Propriedades para Investimento		564.240	77,22%	479.643	81,24%	Total do Passivo		4.530	0,62%	2.602	0,44%
Imóveis Acabados	7.a	485.500	66,45%	479.643	81,24%						
Imóveis em Construção	7.b	78.740	10,78%	-	0,00%	Patrimônio Líquido	8	730.663	100,00%	590.396	100,00%
						Cotas Integralizadas	8.b	570.327	78,06%	451.072	76,40%
						Reserva de lucros		244	0,03%	244	0,04%
						Lucros acumulados		160.092	21,91%	139.080	23,56%
Total do Ativo		735.193	100,62%	592.998	100,44%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		735.193	100,62%	592.998	100,44%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

Demonstrações dos Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	29.319	19.802
Despesas com Manutenção e Conservação		(334)	(39)
Receita de Venda de Propriedade p/Investimento	10	22.454	-
Custo de aquisição de propriedade para investimento vendida	10	(19.650)	-
Outras receitas com propriedades para investimentos		104	60
Outras despesas com propriedades para investimentos		(1.981)	(2.066)
Ajuste a Valor Justo	7.c	24.796	83.326
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		54.708	101.083
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a Valor Justo		2.075	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		2.075	-
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		56.783	101.083
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida		2.643	2.830
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	11	(3.929)	(2.951)
Despesas Tributárias	12	(243)	(642)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(1.312)	(600)
Despesas Administrativas	14	(208)	(127)
Outras Receitas e Despesas		(2)	(16)
Lucro Líquido do Exercício		53.732	99.577
Quantidade de cotas em circulação		3.690.695	2.976.666
Lucro Líquido por cota - R\$		14,56	33,45

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>316.926</u>	<u>244</u>	<u>56.050</u>	<u>373.220</u>
Lucro Líquido do exercício				99.577	99.577
Distribuição de resultado no exercício	9			(16.547)	(16.547)
Cotas Integralizadas		138.760			138.760
Gastos com emissão de cotas		(4.614)			(4.614)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	8	<u>451.072</u>	<u>244</u>	<u>139.080</u>	<u>590.396</u>
Lucro Líquido do exercício				53.732	53.732
Distribuição de resultado no exercício	9			(32.720)	(32.720)
Cotas Integralizadas	8b	123.498			123.498
Gastos com emissão de cotas		(4.243)			(4.243)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	8	<u>570.327</u>	<u>244</u>	<u>160.092</u>	<u>730.663</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
CNPJ: 03.683.056/0001-86

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		28.995	18.984
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		2.568	2.830
Pagamento de Tributos		(243)	(642)
Pagamento de Serviços e Materiais de Manutenção		(3.465)	(2.625)
Pagamento de Taxa de Administração		(4.180)	(2.546)
Recebimento (pagamento) de outras contas		(1.314)	(78)
Pagamento de outras despesas		(169)	(129)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	9	<u>22.192</u>	<u>15.794</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de quotas de participações		(61.457)	(33.917)
Aquisição de Propriedades para Investimento		(76.018)	(128.285)
Recebido de venda propriedade para investimento		22.454	-
Resgate/Aquisição de letras de crédito imobiliário		-	18.052
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(115.021)</u>	<u>(144.150)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Outros pagamentos e recebimentos		-	1.409
Imposto de renda a compensar		-	2
Integralização de Cotas		123.498	138.760
Gastos com integralização de cotas		(4.243)	(4.613)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(32.689)	(16.513)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>86.566</u>	<u>119.045</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>(6.263)</u>	<u>(9.311)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>77.510</u>	<u>86.821</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u><u>71.247</u></u>	<u><u>77.510</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 23 de setembro de 1999 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 01 de fevereiro de 2000, com prazo indeterminado de duração, 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 tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, de imóveis comerciais performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, vagas em garagens relacionadas aos imóveis de sua propriedade conforme regras definidas no seu regulamento. Enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, os recursos financeiros serão aplicados em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 29 de março de 2021 no *site* da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06.a) – Quotas de fundos de investimento (valorização das quotas de fundos de investimento)

Nota 07 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

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 financeiros imobiliários

i. Cotas de Fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição. Os fundos listados são atualizados mensalmente de acordo com valor de mercado. Já as cotas dos fundos não cotados estão de acordo com o valor de emissão. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na “ajuste ao valor justo”.

ii. Participações em ações e/ou cotas

As participações do Fundo em empreendimentos imobiliários poderão se dar por meio de aquisições de ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários e são registradas inicialmente pelo seu valor de custo e posteriormente avaliadas a valor de mercado cujo resultado é reconhecido em conta de resultado.

iii. De Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

iv. Por venda de imóveis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do ajuste a valor presente.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Imóveis em construção

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administradora;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

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 excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

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

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

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

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. 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. Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h. 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	2020	2019
Depósitos bancários à vista (a)	3	110
Quotas de fundos de investimentos (b)	71.244	77.400
Total	71.247	77.510

(a) O montante de R\$ 3 em (R\$ 110 em 2019) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

Descrição	2020	2019
Itaú Soberano REF DI LP FI	71.244	103
Itaú TOP RF REF DI FICFI	-	77.297
Total	71.244	77.400

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

5. Contas a receber de alugueis:

Compreendem os alugueis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são os seguintes:

Descrição	2020	2019
Alugueis a receber	2.020	1.925
Alugueis a receber em atraso	229	-
Total	2.249	1.925

As receitas de alugueis e os respectivos valores a receber em 31 de dezembro de 2019 totalizaram R\$ 29.319 (R\$ 19.802 em 2019).

6. Participações societárias

a) Quotas de fundos de investimento

Compreendem os investimentos em fundos de investimentos, cujos saldos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são os seguintes:

	2020	2019
Autonomy Edifícios Corporativos FII	1.715	-
Brazil Real Estate Victory FII	57.068	-

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

FII VBI Prime Properties	1.175	-
CSHG Real Estate - FII	3.131	-
FII The One	55	-
Total	63.144	-

As participações em Fundos de Investimento Imobiliário são atualizadas de acordo com o valor de mercado de negociação em bolsa no último dia de cada mês.

b) Participações em ações e/ou quotas

Compreendem os investimentos em participações, cujos saldos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são os seguintes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Idea Empreendimentos SPE 11 Ltda	34.305	33.916
Total	34.305	33.916

A participação na Idea Empreendimentos SPE 11 Ltda no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi atualizado em novembro de 2020 conforme laudo de avaliação da APSIS Consultoria Empresarial Ltda. empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de participação que está sendo avaliada.

O valor justo do imóvel, localizado na Rua Girassol n° 555, Vila Madalena, São Paulo/SP, foi determinado seguindo as técnicas de avaliação conforme a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT, como referência básica para a mensuração do valor justo. As metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, serviram como referência para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão da avaliação.

A avaliação do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado para os próximos 10 anos e do valor residual do imóvel locado, a uma taxa de crescimento na perpetuidade de 6%, descontando os resultados a valor presente, por meio da taxa de desconto real. O imóvel possui contrato vigente de locação até janeiro de 2034, não apresentando vacância no período a ser considerado, sendo o fluxo de caixa estimado de acordo com este contrato de locação vigente. A taxa de retorno utilizada foi de 14,0% a.a.

7. Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1	Edifício JK Financial Center, localizado na avenida Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo- SP. O fundo é proprietário de 5.154,88 m ² ou 38,945840% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1°, 2°, 3°, 13°, 14° e 15° andares, oito vagas de garagem além do direito de explorar 174 vagas de garagem do Condomínio.	122.400	111.234

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

2	Edifício Jatobá Green Building, localizado na rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo- SP. O fundo é proprietário de 1520,04m ² ou 11,885700%, das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 8º andar e direito de explorar 49 vagas de garagem do Condomínio.	25.600	24.925
3	Edifício Parque Paulista, localizado na Alameda Santos 1940, Cerqueira Cesar, São Paulo- SP. O fundo é proprietário de 575,6m ² ou 6,81% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente ao 10º andar e direito de explorar 22 vagas de garagem do Condomínio.	-	9.150
4	Edifício Parque Paulista, localizado na Alameda Santos 1940, Cerqueira Cesar, São Paulo- SP. O fundo é proprietário de 575,6m ² ou 6,81% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente a dois conjuntos nºs 81 e 82 no 8º andar.	-	9.150
5	Edifício Cetenco Plaza localizado à Avenida Paulista, nº 1842, Centro, São Paulo/SP. O Fundo é proprietário dos conjuntos nº 205, 20º andar, matrícula nº 50.672; nº 206, 20º andar, matrícula nº 50.673; nº 207, 20º andar, matrícula nº 50.674; nº 208, 20º andar, matrícula nº 50.675; nº 245, 24º andar, matrícula nº 50.688; nº 246, 24º andar, matrícula nº 50.689; nº 247, 24º andar, matrícula nº 50.690; nº 248, 24º andar, matrícula nº 50.691; nº 128, 12º andar, matrícula nº 50.421; nº 125, 12º andar, matrícula nº 50.418; nº 126, 12º andar, matrícula nº 50.419; nº 127, 12º andar, matrícula nº 50.420 e 48 vagas de garagem do Condomínio.	47.300	46.700
6	Edifício Candelária localizado à Rua Candelária, nº 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ. O Fundo é proprietário dos conjuntos nº 1601, 16º andar, matrícula nº 33.071; nº 1602, 16º andar, matrícula nº 33.072; nº 1603, 16º andar, matrícula nº 33.073; nº 1604, 16º andar, matrícula nº 33.074; nº 1701, 17º andar, matrícula nº 33.075; e nº 1702, 17º andar, matrícula nº 33.076; e 05 vagas de garagem do Condomínio.	12.800	16.700
7	Edifício Internacional Rio, localizado na Praia do Flamengo, localizado na Praia do Flamengo, nº 154, Rio de Janeiro/RJ. O fundo é proprietário de 1.480,00 m ² ou 13,82000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 1º e 2º andares e direito de explorar 23 vagas de garagem do Condomínio.	18.100	18.200

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

8	Edifício Parque Cultural Paulista, localizado na Avenida Paulista, nº 37, Vila Mariana, São Paulo/SP. O fundo é proprietário de 2.030,60m ² ou 9,380000% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondente aos 14º e 15º andares, e direito de explorar 36 vagas de garagem do Condomínio.	38.300	32.300
9	Edifício Parque Santos, localizado na Alameda Santos, nº 1.165 e nº 1.163, Bairro Bela Vista em São Paulo/SP, matrícula nº 76.377	79.400	75.100
10	Edifício Condomínio Continental Square Faria Lima, localizado na Rua Olimpíadas, nº 205, Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. O fundo é proprietário dos conjuntos 52, 54 e 6º, 7º e 9º andar, matrículas nº 164.209, 164.211, 164.212, 164.213, 164.214, 164.215, 164.087, 164.088, 164.089, 164.090, 164.216, 164.217, 164.218 e 164.219.	103.300	97.600
11	Edifício Parque Paulista, localizado na Avenida Paulista, nº 37, Vila Mariana, São Paulo- SP. O fundo é proprietário dos conjuntos nº 82, 111, 112, 121 e 122 e 45 vagas de estacionamento, matrículas nº 84.258, 84.259, 84.260, 84.261 e 84.262.	38.300	38.584
	Total	485.500	479.643

(b) Relação dos imóveis – em construção:

Em fevereiro de 2020 o Fundo adquiriu o Edifício Condomínio 1800, situado na Alameda Santos, nº 1800, objeto de matrícula nº 93.889 ao 93.920, do 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Este imóvel está em processo de RETROFIT (reforma completa do prédio). No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo aportou R\$78.740 de investimentos realizados no empreendimento, sendo R\$ 3.433 de saldo a pagar à Etoile Negócios Imobiliários conforme 1º aditamento do Instrumento da cessão direitos adquiridos dos imóveis decorrentes do compromisso de compra e venda. O pagamento do passivo será realizado de acordo com o andamento da obra de reforma.

(c) Movimentação

	2020	2019
Saldo inicial	479.643	268.032
Aquisições (custos de aquisição/reforma 2020) de Imóveis	711	128.285
Baixas por Venda de Imóveis	(19.650)	-
Ajuste a Valor Justo	24.796	83.326
Saldo Final	485.500	479.643

(d) Método de determinação do valor justo

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2020. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a empresa de avaliação foi a Colliers International, na data base de novembro de 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada variou entre 7,5% a 8,25% a.a. (7,50% à 8% a.a. em 2019) e a taxa de capitalização aplicada de 6,75% à 8% a.a. (7% à 8% em 2019, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação, exceto nos períodos de vacância.

8. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2020 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 730.663 (R\$ 590.396 em 2019), sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está representado por 3.690.695 cotas escriturais e nominativas (2.976.666 em 2019), totalmente integralizadas, no total de R\$ 592.176 (R\$ 468.677 em 2019).

b) Emissão e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2020, o capital subscrito é de R\$602.464 (R\$ 478.965 em 2019), equivalentes a 3.690.695 cotas, totalmente integralizadas (em 2019 o capital subscrito era de 2.976.666 cotas no valor de R\$478.965).

Em 6 de outubro de 2020 houve a 8ª emissão de cotas, onde foram subscritas e totalmente integralizadas 714.029 cotas no valor nominal de R\$172,96 (em reais, sendo R\$168,00 o preço da emissão e R\$4,96 o custo de distribuição), totalizando R\$123.498 de integralização.

Composição do valor líquido das cotas integralizadas:

	2020	2019
Cotas integralizadas	592.176	468.677
Gastos com colocações de cotas	(21.849)	(17.605)
Valor líquido das cotas integralizadas	<u><u>570.327</u></u>	<u><u>451.072</u></u>

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente nas emissões de 3.690.695 cotas (2.976.666 em 2019) no montante de R\$ 21.849 (R\$ 17.605 em 2019), abaixo descritos:

- i. gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii. remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- iii. gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv. taxas e comissões;
- v. custos de transferência;
- vi. custos de registro na CVM, entre outros.

A emissão das cotas não inclui ágios ou deságios, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

9. 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 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o dia 15 de cada mês ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo.

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

Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	81.391	106.018
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(27.659)	(6.441)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	53.732	99.577
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(29.154)	(85.251)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	6.973	624
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.925	1.106

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(609)	(185)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	32.866	15.872
Resultado mínimo a distribuir (95%)	31.223	15.079
	2020	2019
Lucro distribuído no exercício	32.720	16.547
Saldo de lucros a pagar	184	150
Pagamento de rendimentos	(32.689)	(16.513)
Saldo de rendimentos a pagar	215	184
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,56%	104,25%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

10. Receita de Venda de Propriedade p/Investimento.

O Fundo no exercício de 2020 efetuou a venda da sua participação na propriedade do edifício Parque Paulista, localizado na Alameda Santos, 1940, em São Paulo – SP, pelo valor total de R\$ 22.454. O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2020 foi de R\$ 19.650, conforme demonstrado abaixo:

	<u>Receita</u>	<u>Custo</u>	<u>Resultado</u>
Edifício Parque Paulista 8º Andar	11.900	(9.150)	2.750
Edifício Parque Paulista 10º Andar	10.554	(10.500)	54
Total	22.454	(19.650)	2.804

No exercício findo de 2019 não houve venda de imóveis das propriedades de investimento.

11. Despesa com Taxa de Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 3.929 (R\$ 2.951 em 2019) e representou 0,63% (0,70% em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 339 (R\$ 589 em 2019).

Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,7% (sete décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. O valor de mercado será calculado com base na média dos preços de fechamento da cota do Fundo na BM&FBovespa no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, com base em 1º de setembro de 2009 (“Taxa de Administração”).

12. Despesas tributárias

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2020	2019
Imposto de renda não compensável	(243)	(641)
Impostos e Taxas	-	(1)
Total	(243)	(642)

13. Despesas com serviços de terceiros,

Descrição	2020	2019
Honorários advocatícios	(170)	(119)
Honorários outras pessoas jurídicas	(67)	(50)
Honorários com avaliações	(100)	-
Taxa de escrituração de cotas	(821)	(327)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(48)
Taxa de custódia	(19)	(19)
Taxa B3	(10)	(10)
Taxa CETIP	(70)	(23)
Taxa Anbima	(4)	(4)
Total	(1.312)	(600)

14. Despesas administrativas

Descrição	2020	2019
Condução e Transporte, Cozinha, Correios	(1)	(3)
Correios	(179)	(47)
Despesas Bancárias	(4)	(5)
Despesas Legais e Judiciais	-	(65)
Despesas cartorárias	(23)	-
Seguros	-	(4)
Viagens e Hospedagens	(1)	(3)
Total	(208)	(127)

15. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- 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).

16. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A., e pela CBLC.

18. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue:

Semestre	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2019	373.220	371.859	6.510	-0,36%	1,74%	1,38%
2º Sem/2019	371.859	590.396	10.037	58,77%	2,70%	61,47%
1º Sem/2020	590.396	589.277	15.746	-0,19%	2,67%	2,48%
2º Sem/2020	589.277	730.663	16.974	23,99%	2,88%	26,87%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido “*Dividend Yield*” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

19. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Bolsa, Brasil, Balcão através do ticker RCRB11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/01/2020	209,50

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

28/02/2020	199,00
31/03/2020	156,98
30/04/2020	165,50
31/05/2020	170,00
30/06/2020	179,00
31/07/2020	171,40
31/08/2020	176,78
30/09/2020	176,98
31/10/2020	171,48
30/11/2020	170,00
31/12/2020	166,20

20. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

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 possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

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.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na 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:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

21. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e 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 aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

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.

22. 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 e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

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. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

23. Hierarquia de mensuração do 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 2020 e 2019:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	71.244	-
Cotas de fundo de investimento (nota 6.a)	63.144	-	-
Participações societárias (nota 6.b)	-	-	34.305
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	485.500
Total do ativo	63.144	71.244	519.805

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	77.400	-
Participações societárias (nota 6.b)	-	-	33.916
Propriedade de investimento (nota 7)	-	-	479.643
Total do ativo	-	77.400	513.559

24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais 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.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

26. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório da JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade e para os serviços de assessoria jurídica com o Silveiro Advogados.

27. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possuía passivos contingentes classificados como de perda provável que se necessita provisão nem causas classificadas como perda possível que necessita-se divulgação.

28. Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

29. Partes Relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

As características das respectivas operações são assim demonstradas:

Descrição	2020	2019
FII The One	55	-
Total	55	-

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2020	2019
Taxa de administração	(165)	(358)
Taxa de gestão	(169)	(227)
Total	(334)	(585)

30. Evento subsequente

Em 08 de fevereiro de 2021 o Fundo adquiriu 12 escritórios localizados na Rua Girassol, nº 555 na Vila Madalena em São Paulo, estado de São Paulo pelo valor de R\$33.763 pagos integralmente nesta data.

Em 17 de fevereiro de 2021 o Fundo recebeu o valor de R\$18.829 em 12 escritórios e 21,085% de fração ideal do Teatro localizados na Rua Girassol, nº 555 na Vila Madalena em São Paulo, estado de São Paulo, via dação de pagamento pela redução de capital da sua participação na IDEA Empreendimentos SPE 11 Ltda. Houve o reconhecimento também valor de R\$12.233 referente ao custo na aquisição da participação na SPE realizada em novembro de 2019, totalizando R\$31.062.

31. Outros assuntos

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2020 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.