

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

CNPJ: 15.576.907/0001-70

(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 Varejo - FII

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 Varejo - FII (“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 Varejo - FII 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\$ 24.083 mil, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 108.944 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 exercício para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução da receita e verificação da liquidação financeira no exercício, 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\$ 1.218.037 mil, que representava 99,69% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade 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 das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 9 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 da propriedade 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 9 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.

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 15 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

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

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, 31 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 Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

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

Ativo	Nota	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota	2020	% PL	2019	% PL
Circulante		64.939	5,32%	35.052	4,85%	Circulante		246.525	20,18%	17.929	2,48%
Caixa e equivalentes de caixa	4	48.088	3,94%	28.094	3,89%	Taxa de Administração	18	671	0,05%	256	0,04%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais a recolher		1.158	0,09%	700	0,10%
Contas a Receber de Aluguéis	5	14.425	1,18%	6.684	0,93%	Distribuições de resultados a pagar	16	10.209	0,84%	8.074	1,12%
Imposto de renda na fonte a compensar		16	0,00%	208	0,03%	Demais Valores a Pagar		2.565	0,21%	405	0,06%
Outros Valores a Receber	6	2.410	0,20%	66	0,01%	Obrigações por aquisição de participações	8	4.933	0,40%	-	0,00%
						Obrigações por aquisição de imóveis	11	1.816	0,15%	7.894	1,09%
Não Circulante		1.510.630	123,64%	716.499	99,17%	Obrigações por aquisição de direitos de superfície	10	18.739	1,53%	-	0,00%
Ativos Financeiros Imobiliários		12.354	1,01%	10.200	1,41%	Obrigações por repasses de aluguel	12	180.954	14,81%	-	0,00%
Contas a Receber de Aluguéis	5	9.658	0,79%	10.200	1,41%	Provisão para encargos fiscais - ITBI	14	24.838	2,03%	-	0,00%
Outros Valores a Receber	6	1.696	0,14%	-	0,00%	Receita res sperata a apropriar	13	642	0,05%	600	0,08%
Depósitos judiciais		1.000	0,08%	-	0,00%						
						Não Circulante		107.259	8,78%	11.100	1,54%
Investimento		1.498.276	122,63%	706.299	59,95%	Receita res sperata a apropriar	13	11.228	0,92%	11.100	1,54%
Participações societárias		157.550	12,90%	34.487	4,77%	Demais Valores a Pagar		7	0,00%	-	0,00%
Quotas de fundos de investimento	7	30.050	2,46%	34.487	4,77%	Adiantamentos para futura integralização de cotas	15.d	96.024	7,86%	-	0,00%
Participações em ações e/ou quotas	8	127.500	10,44%	-	0,00%						
Propriedades para Investimento	9.c	1.218.037	99,69%	671.812	55,18%	Total passivo		353.784	28,96%	29.029	4,02%
Imóveis Acabados	9.a	1.218.037	99,69%	668.379	54,71%	Patrimônio Líquido	15	1.221.785	100,00%	722.522	100,00%
Imóveis em Construção	9.b	-	0,00%	3.433	0,48%	Cotas Integralizadas	15.a	1.110.352	90,88%	568.047	78,62%
Intangível	10	122.689	10,04%	-	0,00%	Lucros acumulados		111.433	9,12%	154.475	21,38%
Total do Ativo		1.575.569	128,96%	751.551	104,02%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.575.569	128,96%	751.551	104,02%

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

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

Demonstrações de Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	108.944	41.815
Ajuste a Valor Justo	9.c	(111.438)	102.096
Despesas com manutenção e conservação		(43)	-
Receita com vendas de propriedades para investimento		-	20.200
Custos de propriedades para investimentos vendidas		-	(11.960)
Outras receitas com propriedades para investimentos		747	-
Outras despesas com propriedades para investimentos	17	(6.035)	(1.899)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(7.825)	150.252
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário		-	1.072
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		-	1.072
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(7.825)	151.324
Outros Ativos Financeiros			
Receita financeira líquida	18	2.135	5.169
Perda/Ganho de capital por vendas de quotas de FII	23	(705)	3.475
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento	18	(10.759)	7.845
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	19	(6.921)	(1.587)
Demais Despesas administrativas	20	(385)	(118)
Despesas com Serviços de Terceiros	21	(2.454)	(2.166)
Despesas Tributárias	22	(417)	(1.527)
Outras receitas operacionais		3	-
Prejuízo/Lucro Líquido do Exercício		(27.328)	162.415
Quantidade de cotas em circulação		10.693.931	5.721.310
Lucro Líquido por cota - R\$		(2,56)	28,39

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

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>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>388.002</u>	<u>44.405</u>	<u>432.407</u>
Cotas integralizadas		185.315		185.315
Gastos com emissão de cotas	15.c	(5.270)		(5.270)
Lucro Líquido do exercício			162.415	162.415
Distribuição de resultado no exercício	16		(52.345)	(52.345)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	15	<u>568.047</u>	<u>154.475</u>	<u>722.522</u>
Gastos com emissão de cotas	15.c	(2.435)		(2.435)
Lucro Líquido do exercício			(27.328)	(27.328)
Distribuição de resultado no exercício	16		(98.862)	(98.862)
Incorporação do Patrimônio líquido do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII(“SAAG”)		544.740	83.148	627.888
Saldos em 31 de dezembro de 2020	15	<u>1.110.352</u>	<u>111.433</u>	<u>1.221.785</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

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		303.738	39.377
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		2.472	8.787
Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários		537	1.072
Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento		-	8.283
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(5.131)	(1.899)
Pagamento de Tributos		(1.316)	(832)
Pagamento de Taxa de Administração		(7.154)	(1.420)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(2.768)	(1.966)
Pagamentos de outras contas		(523)	(118)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>289.855</u>	<u>51.284</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(26.450)	(264.566)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimentos		(159.792)	(3.110)
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida		27.893	11.917
Resgate de letras de Crédito Imobiliário			40.045
Aquisições de direitos reais sobre bens imóveis - Superfície		(103.949)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(262.298)</u>	<u>(215.714)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de cotas integralizadas		-	185.315
Pagamento de gastos com emissão de cotas		(159)	(5.270)
Recebimento de res sperata a apropriar		-	300
Pagamentos de valores a apropriar		-	4
Recebimentos (pagamentos) de outros valores		-	87
Imposto de renda na fonte sobre rendimento de aplicação financeira		-	(73)
Adiantamento para futura integralização de cotas		96.024	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		(117.680)	(47.107)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(21.815)</u>	<u>133.256</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>5.742</u>	<u>(31.174)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>28.094</u>	<u>59.268</u>
Incorporação do Patrimônio líquido do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII(“SAAG”)	4	<u>14.252</u>	-
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>48.088</u>	<u>28.094</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
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 Renda Varejo (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. É regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/2008, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimentos: (a) aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagens relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados a exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (b) aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) locação a terceiros mediante a celebração de contratos de locação e (ii) alienação, conforme regras definidas no regulamento do Fundo; e/ou (c) aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimentos imobiliários administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas.

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos ativos imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, certificados de depósitos bancários e letras de crédito imobiliários (LCI) com compromisso de recompra por parte do emissor e cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária e em conjunto com os 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 serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Reestruturação societária

Em 14 de abril de 2020, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, foi aprovada a incorporação do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“SAAG”) pelo Fundo, nos termos da publicação de Fato Relevante datado de 14 de abril de 2020, de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a Política de Divulgação de Fatos Relevantes e de acordo com a Consulta Formal convocada em 23 de janeiro de 2020, nos termos do artigo 13.9 do regulamento do Fundo, com prazo de resposta prorrogado para 10 de abril de 2020 e conforme Comunicado ao Mercado publicado pela Administradora do Fundo em 20 de março de 2020.

Os cotistas representando 42,85% (quarenta e dois vírgula oitenta e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao exercício do direito de voto encaminharam cartas em resposta à Consulta Formal, conforme comprovantes arquivados na sede da Administradora.

Todas as matérias foram aprovadas, conforme resultados abaixo:

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

(i) cotistas representando 35,26% (quarenta e dois vírgula oitenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo votaram favoravelmente aos ajustes de redação na Política de Investimentos do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento, nos termos das minutas constantes da Consulta;

(ii) cotistas representando 30,30% (trinta vírgula trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo votaram favoravelmente à possibilidade de integralização de novas cotas em ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos do Fundo;

(iii) cotistas representando 32,75% (trinta e dois vírgula setenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo votaram favoravelmente à exclusão de duas matérias do rol de deliberações privativas de Assembleia Geral de Cotistas, conferindo à Administradora poderes para renegociar o valor dos aluguéis e utilizar a reserva de contingência;

(iv) cotistas representando 33,48% (trinta e três vírgula quarenta e oito por cento) das cotas emitidas pelo Fundo votaram favoravelmente à aprovação de Capital Autorizado para que a Administradora possa realizar futuras emissões de cotas do Fundo, até o valor de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais);

(v) cotistas representando 30,02% (trinta vírgula zero dois por cento) das cotas emitidas pelo Fundo votaram favoravelmente à majoração da Taxa de Administração para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo; e

(vi) cotistas representando 26,53% (vinte e seis vírgula cinquenta e três por cento) das cotas emitidas pelo Fundo votaram favoravelmente à incorporação do SAAG pelo Fundo, a ser realizada nos termos constantes da Consulta Formal.

O patrimônio líquido do SAAG foi avaliado em 22 de abril de 2020, com base no valor contábil, pelo montante de R\$ 627.888, conforme Laudo de Avaliação Contábil Para Fins de Incorporação, emitido por empresa independente especializada. O acervo líquido contábil avaliado está apresentado como segue:

Ativo	22/04/2020	Passivo	22/04/2020
Circulante	15.229	Circulante	3.904
Caixa e equivalentes de caixa	15.208	Fornecedores	21
Devedores diversos	21	Obrigação por aquisição de imóveis	3.878
		Distribuições de resultados a pagar	5
Não circulante	616.563		
Investimento	616.563	Total do Patrimônio líquido	627.888
Propriedades para investimento	616.563	Cotas integralizadas	563.151
Imóveis acabados	616.563	Gastos com colocação de cotas	(18.411)
		Lucros acumulados	83.148
Total do ativo	631.792	Total do passivo e patrimônio líquido	631.792

Relação de troca de cotas pela incorporação do SAAG:

As relações de trocas da incorporação do SAAG pelo Fundo serão aquelas definidas com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de dezembro de 2019, de forma que cada cota unitária do SAAG será convertida em 0,88299943 cota do Fundo, atribuindo-se sempre ao cotista um número inteiro de cotas do Fundo, nos termos da Proposta da Administradora que acompanhou o material de apoio da Consulta.

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

As frações de cotas resultantes da relação de troca, conforme descrito e definido no Protocolo de Incorporação publicado em 23 de março de 2020, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas e ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na B3. Os cotistas do SAAG que tiverem uma cota no dia da conversão, 22 de abril de 2020, não serão incorporados ao Fundo, tendo em vista que não têm direito a uma cota inteira do Fundo, e o seu residual terá o mesmo tratamento das demais frações de cota. A data para leilão das frações será informada em momento oportuno, sendo certo que deve ocorrer em data breve após a efetivação da incorporação. O valor líquido residual proveniente do leilão será creditado nas contas correntes dos detentores de tais frações.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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) Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2021 no site da CVM e da 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 Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tenham efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 8-d - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

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

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 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 ao “ajuste a valor de mercado”.

ii. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

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 à 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.

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.

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;

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

iii. Terrenos

São adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados ao valor justo. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

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

iv. Intangíveis

São direitos reais sobre bens imóveis e reflete a expectativa sobre a probabilidade de os benefícios econômicos futuros esperados, incorporados no ativo, serem gerados a favor da entidade.

v. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando for 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 Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido 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

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 ajustes a valor de realização

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.

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.

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2020	2019
Depósitos bancários á vista (a)	3	13
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	48.085	28.081
Total	48.088	28.094

(a) O montante de R\$ 3 (R\$ 13 em 2019) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária estão representadas por:

Descrição	2020	2019
Itaú Soberano Referenciado II	48.085	27.986
Rio Bravo Liq. Referenciado	-	95
Total	48.085	28.081

Refere-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), e cotas do Rio Bravo Liquidez DI FI, não possuindo vencimento e podendo ser resgatadas 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

Os alugueis a receber do Fundo no exercício findo de 31 de dezembro de 2020 estão representados por:

Descrição	2020	2019
Alugueis a Receber – Agências	11.321	4.145
Alugueis a Receber - Em atraso	1.816	1.339
Res sperata a receber (*)	10.946	11.400
Total	24.083	16.884

Curto Prazo 14.425 6.684

Longo Prazo 9.658 10.200

(*) Res Sperata referente ao Instrumento Particular de Cessão de Ponto Comercial firmado e datado de 07 de julho de 2019, no valor de R\$ 12.000, sendo 120 parcelas mensais de R\$ 100 (cada), vencendo a primeira em julho de 2019.

O Fundo é proprietário de diversos imóveis locados localizados nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Distrito Federal e Minas Gerais, e como receita de alugueis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido o montante R\$ 108.944 (R\$ 41.815 em 2019).

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

6. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 compõem os saldos de outros valores a receber:

Outros valores a receber	2020	2.019
Outros valores a receber	1.921	66
Custos c/aquisição imóveis prop invest a apropriar	489	-
Restaurante Nobu - Processo Judicial	1.696	-
Total	4.106	66
Curto Prazo	2.410	66
Longo Prazo	1.696	-

7. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários avaliados ao custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor das cotas de cada fundo, são negociadas em bolsa e podem ser assim demonstradas:

Descrição	Quantidade de Cotas	2020	Quantidade de Cotas	2019
FII SDI Logística	-	-	127.569	19.135
FII Rio Bravo Renda Corporativa	71.798	11.933	25.594	6.911
FII Renda Educacional	2.206	339	45.659	8.441
Legatus Shoppings FII	88.661	8.778	-	-
FII XP Exeter Des Logístico (*)	9.000	9.000	-	-
Total		30.050		34.487

(*) Único Fundo com as cotas registradas a valor de emissão.

Os investimentos do fundo são classificados por segmentos, conforme descrito abaixo:

Descrição	Segmento
FII SDI Logística	Logístico
FII Rio Bravo Renda Corporativa	Corporativo
FII Renda Educacional	Educação
Legatus Shoppings FII	Shopping
FII XP Exeter Des Logístico	Logístico

8. Participações em ações e/ou quotas

Em 23 de dezembro de 2020 o Fundo adquiriu 100 cotas e posteriormente aumentou o capital em 127.490.000 cotas, totalizando 127.500.000 quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, da empresa Renda Varejo Empreendimento Imobiliário Ltda, sendo o único cotista. Do valor total de R\$ 127.500, foi integralizado da data da aquisição R\$ 122.567, ficando o saldo a integralizar de R\$ 4.933. A empresa possui em seu portfólio as seguintes propriedades:

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

		2020
	Unidade: GPA Tatuapé	
1	Endereço: Rua Serra de Japi nº 647 Cidade: São Paulo/SP	18.674
	Unidade: GPA Guarulhos	
2	Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301 Cidade: Guarulhos/SP	49.738
	Unidade: GPA São Bernardo do Campo	
3	Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100 Cidade: São Bernardo do Campo/SP	54.152
Total		122.564

O reconhecimento inicial da aquisição da empresa foi realizado a valor de custo (Capital Social) e, após o reconhecimento inicial, a participação deverá ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Como garantia do cumprimento das obrigações de pagamento dos créditos imobiliários, decorrentes da securitização dos contratos atípicos, houve a alienação fiduciária da nu-propriedade dos imóveis acima em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 23 de dezembro de 2020, entre a sociedade, na qualidade de fiduciante, a securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente, conforme a nota explicativa nº 12.

9. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2020	2019
1	Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo (*) Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.388,00 m ²	5.915	7.255
2	Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu (*) Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 3.256,00 m ²	16.066	18.159
3	Imóvel: Agência 0573 – Leme (*) Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m ²	12.721	14.431

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

4	<p>Imóvel: Agência 4040 - Quitaúna Endereço: Av. dos Autonomistas, nº 5.386 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 2.250,00 m²</p>	6.232	7.249
5	<p>Imóvel: Agência 0588 – Ipanema (*) Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 510,00 m²</p>	15.828	16.876
6	<p>Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis (*) Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m²</p>	22.439	22.673
7	<p>Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes (*) Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 919,00 m²</p>	10.630	12.288
8	<p>Imóvel: Agência 0202- Bandeira (*) Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m²</p>	7.249	8.944
9	<p>Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo (*) Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.448,48 m²</p>	7.973	8.669
10	<p>Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde (*) Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.833,14 m²</p>	10.142	10.527
11	<p>Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós (*) Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.446,96 m²</p>	10.094	11.329
12	<p>Imóvel: Agência 0085 - Inconfidência Endereço: Rua Curitiba, nº 888 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.373,17 m²</p>	11.643	13.344
13	<p>Imóvel: Agência 0221 – Meier (*)</p>		

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

	Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja)	8.469	9.742
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Metragem: Área construída: 1.483,53 m ²		
	Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile		
14	Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201	23.784	12.734
	Cidade: Rio de Janeiro - RJ		
	Metragem: Área construída: 1.139,67 m ²		
	Imóvel: Via Anchieta		
15	Endereço: Via Anchieta, nº 1.558	5.453	5.872
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.785,00 m ²		
	Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista (*)		
16	Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125	6.918	7.507
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.299,00 m ²		
	Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília		
17	Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja	9.117	9.630
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.205,86 m ²		
	Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda		
18	Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja	6.635	6.960
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.293,02 m ²		
	Imóvel: Agência 1598 – Guarapiranga (*)		
19	Endereço: Av. de Pinedo, nº 228	6.866	8.166
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.312,18 m ²		
	Imóvel: Agência 0976 – Itaquaquetuba (*)		
20	Endereço: Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93	6.798	6.919
	Cidade: Itaquaquetuba - SP		
	Metragem: Área construída: 2.342,10 m ²		
	Imóvel: Agência 4049 – Pirituba (*)		
21	Endereço: Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/64	6.399	7.496
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.368,00 m ²		
	Imóvel: Agência 1368 - Imirim		
22	Endereço: Av. Imirim, nº 1271	6.337	7.434
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.384,34 ²		
23	Imóvel: Agência 4031 – Guaianases (*)		

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

	Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 2.475,10 ²	6.940	6.933
24	Imóvel: Agência 1022 - Venda Nova Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.585,45 ²	11.461	14.517
25	Imóvel: Agência - Faria Lima Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 318,06 m ²	7.826	9.197
26	Imóvel: Ag Av. Pres. Wilson Endereço: Av. Rio Branco, 311-B Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: Área Construída: 713,62 m ²	11.755	15.388
27	Imóvel: Agência Vila Mascote Endereço: Av. Santa Catarina, s/n Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²	6.283	6.324
28	Imóvel: Agência Parque Maria Helena Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115 Cidade: Suzano - SP Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²	3.931	4.472
29	Imóvel: Agência Osasco Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 Cidade: Osasco/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²	4.530	4.511
30	Imóvel: Agência Cipó - Guaçu Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12 Cidade: Embu-Guaçu/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²	2.744	2.655
31	Imóvel: Agência Paes Leme Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ²	13.015	12.847
32	Imóvel: Agência Rua dos Italianos Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623 Cidade: São Paulo/SP Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ²	4.852	5.645
33	Imóvel: Agência Jundiapéba Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118 Cidade: Mogi das Cruzes - SP	3.393	3.671

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

	Metragem: Área Construída do Projeto: 593,44 m ²		
	Imóvel: Agência Av. Industrial		
34	Endereço: Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389		
	Cidade: Uberlândia/MG	2.869	3.209
	Metragem: Área Construída do Projeto: 552,00 m ²		
	Imóvel: Agência Av. Rio Claro		
35	Endereço: Av. 1, 500		
	Cidade: Rio Claro/SP	3.776	4.647
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²		
	Imóvel: Agência Ferraz de Vasconcelos		
36	Endereço: Rua Santos Dumont, 603		
	Cidade: Poa/SP	4.668	5.286
	Metragem: Área Construída do Projeto: 972,00 m ²		
	Imóvel: Agência Itaquera		
37	Endereço: Av. Mateo Bei, 415		
	Cidade: Itaquera/SP	3.699	4.127
	Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m ²		
	Imóvel: Agência São Miguel Paulista		
38	Endereço: Estrada do Imperador, sem nº		
	Cidade: São Miguel Paulista/SP	5.254	5.602
	Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m ²		
	Imóvel: Agência Jaguará		
39	Endereço: Estrada de Taipas, nº 01		
	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	6.236	6.694
	Imóvel: Agência Caixa São Mateus		
40	Endereço: Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968		
	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	4.594	5.499
	Imóvel: Agência Bonsucesso		
41	Endereço: Av. Carmela Thomeu, nº 557		
	Cidade: Guarulhos/SP	3.638	4.089
	Metragem: Área Construída do Projeto: 935 m ²		
	Imóvel: Agência Estrada do Rio A		
42	Endereço: Av. 1.500		
	Cidade: Rio Claro/SP	7.556	6.778
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²		
	Imóvel: Agência Leblon		
43	Endereço: Afrânio de Melo Franco, 131		
	Cidade: Rio de Janeiro/RJ	29.044	30.133
	Metragem: Área Construída 917,44m ²		
	Imóvel: Pátio do Colégio		
44	Endereço: Lago Pátio do Colégio I	8.390	9.243

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

	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ²		
	Imóvel: Ag. Pedro Vicente		
45	Endereço: Rua Pedro Vicente, 222		
	Cidade: São Paulo/SP	5.700	7.082
	Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ²		
	Imóvel: Ed. Milan (Centauro)		
	Endereço: Av. Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715		
46	Cidade: São Paulo/SP	136.808	133.313
	Metragem: Loja 01 67,63m2, Loja 02 69,43m2 e Loja 03 69,38m2		
	Imóvel: Haddock Lobo		
47	Endereço: Av. Haddock Lobo, 1573 - Jardins		
	Cidade: São Paulo/SP	20.364	25.657
	Metragem: Área Construída 1.365m2		
	Imóvel: Shopping Iguatemi		
	Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2232 (75 cotas)		
48	Cidade: Jardim América/SP	4.655	4.656
	Metragem: Fração ideal de 75/60.000 cotas do imóvel metragem total de 1.238.778.962 m2		
	Imóvel: GPA Campinas		
49	Endereço: Av. Barão de Itapurã, 2233		
	Cidade: Campinas/SP	14.906	14.779
	Metragem: 3.167 m ²		
	Imóvel: GPA Brasília (*)		
50	Endereço: Quadra EQ 406/407 Sul		
	Cidade: Brasília/DF	13.271	11.115
	Metragem: 2.601 m ²		
	Imóvel: GPA Guarujá		
51	Endereço: Estrada Pernambuco, 500		
	Cidade: Guarujá/SP	11.909	12.992
	Metragem: 2.780 m ²		
	Imóvel: GPA Recife		
52	Endereço: Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261		
	Cidade: Recife/PE	14.674	17.568
	Metragem: 4.583 m ²		
	Imóvel: GPA São Bernardo		
53	Endereço: Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697		
	Cidade: São Bernardo do Campo/SP	9.895	11.037
	Metragem: 2.365 m ²		
54	Imóvel: GPA São Paulo		

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

	Endereço: Av. Padre José dos Santos, 872	24.476	24.509
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 3.793 m ²		
	Imóvel: Ag. Jundiaí - Santander (**)		
55	Endereço: Rua Barão de Jundiaí, 884	60.451	-
	Cidade: Jundiaí/SP		
	Metragem: 6.438,52 m ²		
	Imóvel: Ag. Avenidas - Santander (*) (**)		
56	Endereço: Av. Paulista, 436	43.640	-
	Cidade: Bela Vista/SP		
	Metragem: 2.857,24 m ²		
	Imóvel: Ag. Santo André – Santander (**)		
57	Endereço: Rua Senador Flaquer, 305	36.253	-
	Cidade: Santo André/SP		
	Metragem: 6.242,43 m ²		
	Imóvel: Ag. Lourdes Belo Horizonte – Santander (*) (**)		
58	Endereço: Av. João Pinheiro, 500	29.938	-
	Cidade: Belo Horizonte/MG		
	Metragem: 4.193,00 m ²		
	Imóvel: Ag. Olivetti - Paulista - Santander (**)		
59	Endereço: Av. Paulista, 447	27.086	-
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 1.010,00 m ²		
	Imóvel: Ag. Av. Liberdade - Santander (**)		
60	Endereço: Av. Liberdade, 151	33.478	-
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 5.001,70 m ²		
	Imóvel: Ag. Berrini - Santander (**)		
61	Endereço: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307	21.367	-
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: 1.873,73 m ²		
	Imóvel: Ag. Mauá - Santander (**)		
62	Endereço: Praça Visconde de Mauá, 20	21.258	-
	Cidade: Santos/SP		
	Metragem: 4.505,00 m ²		
	Imóvel: Ag. Praça Pio X - Santander (**)		
63	Endereço: Praça Pio X, 78/78A	21.441	-
	Cidade: Rio de Janeiro/RJ		
	Metragem: 1.964,00 m ²		
	Imóvel: Ag. Ouvidor - Santander (**)		
64	Endereço: Avenida Rio Branco, 115	20.959	-
	Cidade: Rio de Janeiro/RJ		

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

	Metragem: 2.140,00 m ²		
	Imóvel: Ag. Rio Centro - Santander (*) (**)		
65	Endereço: Rua Quitanda, 70 Cidade: Rio de Janeiro/RJ Metragem: 2.034,00 m ²	17.401	-
	Imóvel: Ag. Juiz de Fora - Santander (*) (**)		
66	Endereço: Av. Barão do Rio Branco, 2.519 Cidade: Juiz de Fora/MG Metragem: 2.918,00 m ²	17.419	-
	Imóvel: Ag. Praça Tiradentes – Santander (*) (**)		
67	Endereço: Praça Tiradentes, 85 Cidade: Belo Horizonte/MG Metragem: 2.146,00 m ²	16.826	-
	Imóvel: Ag. Pedro I - Santander (*) (**)		
68	Endereço: Rua Pedro Primeiro, 373 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.511,00 m ²	15.374	-
	Imóvel: Ag. Duque de Caxias - Santander (*) (**)		
69	Endereço: Rua Duque de Caxias, 200 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.107,31 m ²	15.852	-
	Imóvel: Ag. Floriano Peixoto – Santander (*) (**)		
70	Endereço: Rua Floriano Peixoto, 915 16.961 Cidade: Fortaleza/CE Metragem: 2.220,00 m ²	15.528	-
	Imóvel: Ag. Nova Paulista - Santander (**)		
71	Endereço: Av. Paulista, 726 - 3º andar Cidade: São Paulo/SP Metragem: 693,32 m ²	15.311	-
	Imóvel: Ag. Volta Redonda - Santander (*) (**)		
72	Endereço: Rua Catorze, 158/164 e Rua Doze, 239 Cidade: Volta Redonda/RJ Metragem: 2.920,00 m ²	13.852	-
	Imóvel: Ag. Monsenhor Celso – Santander (*) (**)		
73	Endereço: Rua Monsenhor Celso, 154 e Rua Marechal Deodoro, 195 Cidade: Curitiba/PR Metragem: 2.182,85 m ²	13.871	-
	Imóvel: Ag. Candelária - Santander (**)		
74	Endereço: Rua Buenos Aires, 48/48-A Cidade: Candelária/RJ Metragem: 1.040,00 m ²	14.594	-

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

75	Imóvel: Ag. Porto Alegre - Santander (*) (**) Endereço: Rua Sete de Setembro, 1.100 Cidade: Porto Alegre/RS Metragem: 2.106,79 m ²	12.444	-
76	Imóvel: Ag. Vila Mariana - Santander (**) Endereço: Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 1.093,00 m ²	12.056	-
77	Imóvel: Ag. Recife - Santander (*) (**) Endereço: Rua do Imperador Pedro II, 255 Cidade: Recife/PE Metragem: 2.356,94 m ²	11.815	-
78	Imóvel: Ag. Marechal Deodoro - Santander (**) Endereço: Rua Marechal Deodoro, 460 Cidade: São Bernardo do Campo/SP Metragem: 1.524,32 m ²	12.396	-
79	Imóvel: Ag. Monções - Santander (**) Endereço: Av. Santo Amaro, 3.330 Cidade: Itaim/SP Metragem: 930,00 m ²	13.244	-
80	Imóvel: Ag. São Mateus - Santander (**) Endereço: Av. Mateo Bei, 3.286 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.059,00 m ²	11.300	-
81	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Centro - Santander (*) (**) Endereço: Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 11.847 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 951,00 m ²	10.417	-
82	Imóvel: Ag. São Gonçalo/Alcântara - Santander (*) (**) Endereço: Rua São João de Almeida, 72 Cidade: São Gonçalo/RJ Metragem: 1.089,00 m ²	8.239	-
83	Imóvel: GPA Rebouças Endereço: Rua Alves Guimarães, nº 50 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 2.935 m ²	16.556	-
84	Imóvel: Agência Campo Limpo Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520 Cidade: São Paulo/SP Metragem: 604,00 m ²	851	-
		1.218.037	668.379

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

(*) atualmente, 32 imóveis do Fundo possuem pendências para regularização registral e sua transferência para o nome do Fundo, sendo 17 imóveis locados para a Caixa, 14 locados para o Banco Santander e 1 locado para o GPA. As regularizações estão dentro dos prazos contratuais e as informações são divulgadas aos cotistas através de relatórios. Os prazos para as regularizações compreendem os anos de 2022 e 2023. Não há contrato vencido que não tenha sido regularizado. A Rio Bravo trabalha ativa e conjuntamente com os vendedores dos imóveis para as regularizações e conta com um corpo técnico que acompanha regularmente e toma as medidas cabíveis para que sejam concluídas o mais brevemente possível, com monitoramento das ações tomadas pela locatária, follow-ups constantes e trabalho lado a lado com o corpo jurídico que assessora os trâmites legais. Os contratos atípicos em curso preveem a opção de venda dos ativos aos próprios vendedores (locatários), caso as regularizações não aconteçam dentro do prazo contratual.

(**) com a incorporação do Fundo Santander Agências houve o reconhecimento das 28 agências no Fundo em 22 de abril de 2020. Estes posteriormente foram avaliados no fim do exercício de 2020.

Os imóveis são contabilizados pelo valor de construção/aquisição e posteriormente avaliados a valor justo.

b) Imóveis em construção:

Descrição	2020	2019
Imóvel: Agência Campo Limpo		
1 Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520	-	3.433
Cidade: São Paulo/SP		
Metragem: Área Construída do Projeto: 604,00 m ²		
	-	3.433

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção e posteriormente a obra foi encerrada restando somente o terreno que foi avaliado a valor justo e transferido as propriedades acabadas.

c) Movimentação:

Descrição	2020		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2020	668.379	3.433	671.812
Compras Ocorridas	41.087	13	41.100
Ajuste a Valor Justo	(108.843)	(2.595)	(111.438)
Imóveis adquiridos por incorporação	616.563		616.563
Transferência para propriedades concluídas	851	(851)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.218.037	-	1.218.037

Descrição	2019		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2019	287.652	21.584	309.236
Compras Ocorridas	271.880	300	272.180
Baixas	(11.700)	-	(11.700)
Ajuste a Valor Justo	102.096	-	102.096
Transferência para Imóveis Concluídos	-	(18.451)	(18.451)

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

Conclusão Obras Ag. Pedro Vicente	8.551	-	8.551
Conclusão Obras Ag. Pátio do Colégio	9.900	-	9.900
Saldo em 31 de dezembro de 2019	668.379	3.433	671.812

d) Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado, utilizando-se de metodologias que abrangem o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2020 (Novembro de 2019 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

A Administradora entende que o valor de mercados dos bens não foi impactado pelos efeitos da Covid-19 uma vez que os contratos de aluguéis não foram cancelados e o fluxo de recebimento permaneceu o mesmo que o do mês de dezembro de 2019.

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 descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto aplicada foi de 6,75% à 8,00% a.a (6,758% a.a à 7,5% a.a em 2019) e a taxa de capitalização 6,25% a.a. à 7,00% a.a. (mesma em 2019) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

10. Intangível

Em 23 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu o direito real de superfície de 3 unidades da Companhia Brasileira de Distribuição pelo prazo de 15 anos a contar do dia 23 de dezembro de 2020 findando-se no mesmo dia e mês do ano de 2035:

	Unidade: GPA Tatuapé	
1	Endereço: Rua Serra de Japi nº 647	18.961
	Cidade: São Paulo/SP	
	Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035	
	Unidade: GPA Guarulhos	
2	Endereço: Avenida Salgado Filho, nº 1301	49.583
	Cidade: Guarulhos/SP	
	Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035	
	Unidade: GPA São Bernardo do Campo	
3	Endereço: Avenida Jorge Zarzur, nº 100	54.145
	Cidade: São Bernardo do Campo/SP	
	Vigência do direito: até 23 de dezembro de 2035	
	Total	122.689

Conforme instrumento de compromisso de compra e venda assinado, do saldo remanescente de R\$18.739 será pago o valor de R\$18.258 até o dia 15 de janeiro de 2021 e R\$481 em 30 dias após finalização de todas as pendências para regularização dos imóveis.

Detalhamos a operação na nota explicativa 9.

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

11. Obrigações por Aquisição de Imóveis

Em 23 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu nova unidade do Grupo do Pão de Açúcar localizado na Rua Alves Guimarães, nº 50 no Bairro Pinheiros em São Paulo-SP, em operação “sale leaseback” no valor de R\$16.073.

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

Descrição	2020	2019
Luan Administração de Bens Ltda	-	94
Osher & Osher Administração de Imóveis Ltda	-	3.200
Companhia Brasileira de Distribuição (*)	1.816	4.600
Total	1.816	7.894

* O saldo referente à Companhia Brasileira de Distribuição é das unidades do Grupo Pão de Açúcar e foram adquiridas pelo Fundo durante o exercício de 2020 e 2019, tem a seguinte composição:

Descrição	2020	2019
Unidade GPA São Paulo	-	1.225
Unidade GPA Guarujá	-	650
Unidade GPA São Bernardo do Campo	-	552
Unidade GPA Recife	-	878
Unidade GPA Campinas	-	739
Unidade GPA Brasília	556	556
Unidade GPA Rebouças	1.260	-
Total (*)	1.816	4.600

12. Obrigações por repasses de aluguel

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças assinado com a True Securitizadora S.A. em 23 de dezembro de 2020, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações das unidades GPA Campinas, São Paulo, São Bernardo do Campo, Guarujá, Recife, Brasília e Guarulhos, que lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 345ª série, no valor de R\$82.590. Já os contratos de locações das unidades GPA Rebouças, Tatuapé e São José dos Campos lastrearam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 346ª série, no valor de R\$98.161. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve o reconhecimento de R\$203 de variação monetária, finalizando com o saldo de R\$180.954.

13. Receita de Res Sperata a apropriar

O Fundo, como titular de direitos aquisitivos sobre os imóveis consistentes nas lojas 01, 02 e 03 situadas no Edifício Milan, localizado na avenida Paulista, 1227, na rua Pamplona 689 e na rua Pamplona 697 a 717, respectivamente, cedeu o ponto comercial pelo prazo de 20 anos pelo valor total de R\$ 12.000 que serão apropriados ao resultado em regime de competência no prazo da cessão.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
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 31 de dezembro de 2020 os valores a serem apropriados estão assim demonstrados:

	R\$
Valores a apropriar – Curto Prazo	642
Valores a apropriar – Longo Prazo	11.228

14. Provisão para encargos fiscais - ITBI

Descrição	2020	2019
Provisão custos ITBI regularização Agências Caixa	3.714	-
Provisão custos ITBI com incorporação SAAG	17.246	-
Provisão custos ITBI regularização Agências Santander	3.878	-
Total	24.838	-

15. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2020 e 2019 com um Patrimônio Líquido de R\$ 1.221.785 (R\$722.522 em 2019) composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está representado por 10.693.931 cotas (5.721.310 em 2019) subscritas e integralizadas no total de R\$ 1.153.466 (R\$ 590.315 em 2019). Conforme demonstrado na nota explicativa nº 15 letra C, houveram gastos com as colocações destas cotas no valor de R\$43.114 até 31 de dezembro de 2020 (R\$22.268 em 2019), totalizando a integralização de R\$1.110.352 (R\$568.047 em 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, após a incorporação do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII “SAAG” que ocorreu em 22 de abril de 2020, foi reconhecida as 5.631.512 cotas integralizadas do SAAG no fator de proporção de 0,88299943, totalizando 4.972.621 novas cotas no Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas SAAG	Fator de proporção de cotas	Quantidade de Cotas após fator de proporção
1ª emissão	4.014.340	0,88299943	3.544.659
2ª emissão	1.617.172		1.427.962
	5.631.512		4.972.621

b) Séries de cotas do Fundo

Posição de cotas emitidas pelo Fundo na posição em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	7.594.659	806.434
2ª emissão	3.099.272	347.032
	10.693.931	1.153.466
Gastos com colocações de cotas		(43.114)
Líquido das cotas integralizadas		1.110.352

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

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 10.693.931 cotas no montante de R\$ 43.114, sendo R\$ 2.435 em 2020 (R\$ 5.270 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.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

d) Emissão, resgate e amortização de Cotas

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 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.

Após o processo de incorporação das quotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 22 de abril de 2020 o capital subscrito passou a ser de R\$ 1.153.466, equivalentes a 10.693.931 cotas totalmente integralizadas.

Até o fechamento do exercício em 31 dezembro de 2020 o Fundo recebeu R\$96.024 referente a adiantamentos para a terceira emissão de cotas do Fundo. Quando ocorrer o encerramento da oferta, estes serão reconhecidos como cotas integralizada no Patrimônio Líquido.

16. 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.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do 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.

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

Base de cálculo

No exercício/período 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	142.032	181.672
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(169.360)	(19.257)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência:		
Lucro (prejuízo) líquido contábil	(27.328)	162.415
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(14.838)	(115.424)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	125.338	1.206
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	11.000	3.188
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(1.335)	(101)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	92.838	51.284
Lucro líquido FII Santander Agências (incorporado)	16.532	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	109.370	51.284
Resultado mínimo a distribuir (95%)	88.196	48.720
	2020	2019
Lucro distribuído no exercício	98.862	52.345
Lucro distribuído antes da incorporação FII Santander Agências	15.712	-
Saldo de lucros a pagar FII Renda Varejo	8.074	2.836
Saldo de lucros a distribuir Santander Agências (Incorporado)	5.241	-
Pagamento de rendimentos	(117.680)	(47.107)
Saldo de rendimentos a pagar	10.209	8.074
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo (*)	106,49%	102,07%

(*) Em 2020 foram distribuídos R\$5.205 (R\$1.062 em 2019) de lucros acumulados base caixa de exercícios anteriores.

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

17. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2020	2019
Comissões sob locações	-	(1.494)
Comissões sob vendas	-	(320)
Descontos concedidos	(141)	-
Despesas com imóveis vagos	(286)	(85)
Serviços de terceiros	(64)	-
Taxa de administração de aluguéis	(427)	-
Despesas legais e judiciais	(17)	-
Impostos e Taxas	(24)	-
Variação monetária passiva	(204)	-
Custo com emissão CCI	(4.872)	-
Total	(6.035)	(1.899)

18. Receita líquida financeira

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo recebeu os seguintes rendimentos com aplicações:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
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
Rendimento de aplicação financeira	213	3.859
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários (*)	1.922	1.310
Total	2.135	5.169

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo apresentou resultado negativo nas atualizações das cotas a valor de mercado no montante de R\$10.759 (R\$7.845 de resultado positivo em 2019). Este prejuízo se deu em decorrência da situação da pandemia, conforme nota explicativa n° 38.

19. Taxa de Administração

De acordo com o artigo 11.1 do seu Regulamento, o Fundo pagará pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,351% (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 30 (mensais), atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à instituição Administradora.

Em 14 de abril de 2020, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, representando 30,02% (trinta vírgula zero dois por cento) das cotas emitidas, votaram favoravelmente à majoração da Taxa de Administração para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, a vigorar após o processo de incorporação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 6.921 (R\$ 1.587 em 2019) e representou 0,62 % (0,31% em 2019) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 671 (R\$ 256 em 2019).

20. Demais despesas Administrativas

Descrição	2020	2019
Correios	(301)	(51)
Despesas Bancárias	(63)	(29)
Despesas Legais e Judiciais	(12)	(33)
Outras despesas	(2)	(5)
Despesas cartorárias	(7)	-
Total	(385)	(118)

21. Despesas com Serviços de Terceiros

Descrição	2019	2019
Honorários com avaliações	(370)	-
Honorários pessoas jurídicas	(222)	(661)
Honorários advocatícios	(954)	(1.184)
Taxa Anbima	(7)	(6)
Taxa Bovespa	(99)	(30)
Taxa CETIP	(110)	(25)
Taxa de Custódia	(173)	(138)
Taxa de Escrituração	(445)	(78)
Taxa de Fiscalização CVM	(74)	(44)
Total	(2.454)	(2.166)

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

22. Despesas Tributárias

Descrição	2020	2019
Impostos e Taxas	-	(1)
Imposto de Renda não compensável	(288)	(1.526)
Imposto de renda sobre ganho de capital	(129)	-
Total	(417)	(1.527)

23. Perda/Ganho de capital por vendas de quotas de Fundos de Investimento

Durante o exercício de 2020 e 2019 o Fundo efetuou a venda de diversos ativos financeiros principalmente cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

	2020	2019
Receita com venda de quotas de FII	30.203	20.164
Custo com venda de quotas de FII	(30.908)	(16.689)
Perda/Ganho de capital por vendas de quotas de FII	(705)	3.475

24. 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 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se 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) Cotistas

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

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:

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

- 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).

25. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve alteração no regulamento do Fundo conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas datada de 14 de abril de 2020, com o objetivo de efetuar ajustes na redação relativos à Política de Investimentos previstas no Capítulo III do Regulamento e aprovação de Capital Autorizado para futuras emissões de quotas até o valor de R\$ 2.000.000 e as demais alterações no Regulamento do Fundo ocorreram no período de 29/09/2016 e 18/05/2018, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a ele relacionadas. Foi excluído o capítulo do Regulamento que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571. Excluída do regulamento também a relação dos encargos do Fundo, com indicação do disposto da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571.

Foram estabelecidos quóruns específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em Assembleias gerais de Cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para ordem do dia; adaptadas as disposições acerca dos representados dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; adaptadas as disposições acerca da taxa de administração; e indicado no Regulamento o endereço eletrônico da administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos cotistas.

26. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora. Até o período de outubro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

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

27. 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:

Semestres	Patrimônio	Patrimônio	Distribuição do Semestre	Rentabilidade		Rentabilidade (1+2)
	Líquido Inicial	Líquido Final		Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	
1º Sem/2019	432.407	436.203	23.022	0,88%	5,32%	6,20%
2º Sem/2019	436.203	722.522	29.323	65,64%	6,72%	72,36%
1º Sem/2020	722.522	1.234.726	57.857	70,89%	8,01%	78,90%
2º Sem/2020	1.234.726	1.221.785	56.717	-1,05%	4,59%	3,55%

Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

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

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

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

28. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código RBVA11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Mês	Preço de fechamento
jan/20	151,01
fev/20	145,25
mar/20	125,98
abr/20	121,40
mai/20	129,10
jun/20	149,00
jul/20	127,34
ago/20	116,94
set/20	119,90
out/20	120,65
nov/20	119,32
dez/20	118,00

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado por 100% dos cotistas em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas datada de 30 de abril de 2019, o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:10, a partir de 03 de julho de 2019, de forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passou a corresponder a 10 (dez) cotas, com a consequente alteração do valor base de cada cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas cotas.

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

29. 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 conseqüentemente 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:

- 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; e
- g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

30. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
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 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.

Riscos do Fundo:

(a) 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.

(b) Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, 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.

(c) 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.

(d) 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.

31. Análise de Sensibilidade

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 2
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras (nota 4)	-	48.085	-
Quotas de fundos de investimento (nota 7)	30.050	-	-
Participações em ações e/ou quotas (nota 8)	127.500	-	-
Propriedades para investimentos (nota 9.a)	-	-	1.218.037
Direito de superfície (nota 10)	-	-	122.689
Total do ativo	-	78.135	1.468.226
Ativos	2019		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (nota 4)	-	28.081	-
Quotas de fundos de investimento (nota 7)	34.487	-	-
Propriedades para investimentos (nota 9.a)	-	-	668.379
Total do ativo	-	62.568	668.379

32. 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.

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

33. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

34. Demandas judiciais

No exercício findo em 2020, de acordo com o parecer dos assessores legais, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda possível no montante de R\$ 9.315 (R\$929 em 2019).

O fundo possui 2 ações no qual encontra-se no polo passivo com probabilidade de perda possível, sendo:

- Cobrança de obrigação contratual (Ordinária), uma ação de cobrança referente a contrato de Empreitada no qual o valor a pagar atualizado é de R\$ 1.124.
- Revisional de aluguel: O Banco Santander promoveu o ajuizamento de 28 ações judiciais com objetivo de reestabelecer o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos firmados entre o Santander e o fundo, perante evento extraordinário e externo ao negócio. Pedido de redução do aluguel para valor apurado em perícia, bem como liminar para consignação em juízo de, no mínimo, metade da diferença atualmente verificada entre o valor de mercado de aluguel e o valor atual do aluguel pago ao fundo. O valor atualizado é de R\$ 7.916. Cabe mencionar que esta ação é objeto de evento subsequente, visto o fim da mesma.

35. Seguros

Os Contratos de locação celebrados entre os locatários e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

36. Transações com 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 SDI Logística	-	19.135
FII Rio Bravo Renda Corporativa	11.933	6.911
FII Renda Educacional	339	8.441
Total	12.272	34.487

Durante o exercício de 2020 foram registrados no resultado o valor de R\$92 (R\$0 em 2019) em escrituração de cotas, R\$3.668 (R\$ 1.027 em 2019) em gestão e R\$2716 (R\$355 em 2019) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
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
Taxa de administração	(260)	(101)
Taxa de escrituração de cotas	(46)	-
Taxa de gestão	(356)	(135)
Total	(662)	(236)

37. Eventos subsequentes

Em 05 de janeiro de 2021 o Fundo fez o pagamento de R\$ 34.008, referente a 50% do preço de aquisição de loja localizada na esquina da Rua Augusta n° 2751 com Oscar Freire n° 585, no 34° Subdistrito, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, de matrícula n° 102.745 e área privativa total de 2.082.944m². O pagamento da parcela final será liquidado no ato da lavratura da escritura de compra e venda.

Em 20 de janeiro de 2021 o Fundo encerrou a oferta referente à 3ª emissão de cotas, integralizando 894.268 cotas ao valor de R\$118,00 (cento e dezoito reais) por cota, no montante de R\$105.524.

Em 25 de fevereiro de 2021 o Fundo divulgou, através de Fato Relevante, o acordo firmado com o locatário Santander e o Fundo, readequando os valores dos aluguéis das 28 agências, concessão de descontos (17%) e prorrogação nos contratos de 18 agências por mais 10 anos.

38. Outros assuntos

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 43,22% 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.