

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 financeiras em  
31 de dezembro de 2021**

# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII  
São Paulo – SP**

## Opinião

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

Em nossa opinião, 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 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

## Base para opinião

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

## Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo da propriedade para investimento

Veja a nota explicativa nº 3.c e 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 1.066.382 mil, representando 87,78% do seu patrimônio líquido, os quais são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros.</li><li>– Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Veja a nota explicativa nº 3.g e 5 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Análise dos contratos de aluguel e comparação dos dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;</li><li>– Realização de procedimento de inspeção nos empreendimentos do Fundo para verificação das condições dos imóveis locados e avaliação das informações sobre taxa de ocupação apresentadas pela Administradora do Fundo;</li><li>– Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 29 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda  
CRC 2SP014428/O-6



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

## 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 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
<b>Circulante</b>		<b>35.799</b>	<b>2,95%</b>	<b>64.939</b>	<b>5,32%</b>	<b>Circulante</b>		<b>67.738</b>	<b>5,58%</b>	<b>246.525</b>	<b>20,18%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	3	18.448	1,52%	48.088	3,94%	Taxa de Administração	19	620	0,05%	671	0,05%
Ativos Financeiros Imobiliários						Obrigações Fiscais a recolher		1.158	0,10%	1.158	0,09%
Contas a Receber de Aluguéis	4	16.346	1,35%	14.425	1,18%	Distribuições de resultados a pagar	15	10.591	0,87%	10.209	0,84%
Imposto de renda na fonte a compensar		-	0,00%	16	0,00%	Demais Valores a Pagar		279	0,02%	2.565	0,21%
Outros Valores a Receber	5	1.005	0,08%	2.410	0,20%	Obrigações por aquisição de participações		4.796	0,39%	4.933	0,40%
<b>Não Circulante</b>		<b>1.412.455</b>	<b>116,27%</b>	<b>1.510.630</b>	<b>123,64%</b>	Obrigações por aquisição de imóveis	10	1.428	0,12%	1.816	0,15%
Ativos Financeiros Imobiliários		<b>11.861</b>	<b>0,98%</b>	<b>12.354</b>	<b>1,01%</b>	Obrigações por aquisição de direitos de superfície		481	0,04%	18.739	1,53%
Contas a Receber de Aluguéis	4	9.218	0,76%	9.658	0,79%	Obrigações por repasses de aluguel	11	26.718	2,20%	180.954	14,81%
Outros Valores a Receber	5	1.592	0,13%	1.696	0,14%	Provisão para encargos fiscais - ITBI	13	20.968	1,73%	24.838	2,03%
Depósitos judiciais		1.051	0,09%	1.000	0,08%	Receita res sperata a apropriar	12	699	0,06%	642	0,05%
<b>Investimento</b>		<b>1.400.594</b>	<b>115,29%</b>	<b>1.498.276</b>	<b>122,63%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>165.716</b>	<b>13,64%</b>	<b>107.259</b>	<b>8,78%</b>
Participações societárias		219.443	18,06%	157.550	12,90%	Receita res sperata a apropriar	12	11.530	0,95%	11.228	0,92%
Cotas de fundos de investimento	6	19.791	1,63%	30.050	2,46%	Demais valores a pagar		47	0,00%	7	0,00%
Participações em ações e/ou cotas	7	199.652	16,43%	127.500	10,44%	Adiantamentos para futura integralização de cotas		-	0,00%	96.024	7,86%
Propriedades para Investimento		1.066.382	87,78%	1.218.037	99,69%	Obrigações por repasses de aluguel	11	154.139	12,69%	-	0,00%
Imóveis Acabados	7	1.066.382	87,78%	1.218.037	99,69%	<b>Total passivo</b>		<b>233.454</b>	<b>19,22%</b>	<b>353.784</b>	<b>28,96%</b>
Intangível	9	114.769	9,45%	122.689	10,04%	<b>Patrimônio Líquido</b>	14	<b>1.214.800</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.221.785</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.448.254</b>	<b>119,22%</b>	<b>1.575.569</b>	<b>128,96%</b>	Cotas Integralizadas	14.b	1.215.637	100,07%	1.110.352	90,88%
						Lucros acumulados		143.823	11,84%	86.451	7,08%
						Ajuste valor justo		(144.660)	-11,91%	24.982	2,04%
						<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>1.448.254</b>	<b>119,22%</b>	<b>1.575.569</b>	<b>128,96%</b>

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

### Demonstrações de Resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	139.721	108.944
Ajuste a Valor Justo	9.b	(169.642)	(111.438)
Despesas com manutenção e conservação		(82)	(43)
Receita com vendas de propriedades para investimento	16	61.507	-
Custos de propriedades para investimentos vendidas	16	(53.498)	-
Outras receitas com propriedades para investimentos		300	747
Outras despesas com propriedades para investimentos	17	(20.868)	(6.035)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>(42.562)</b>	<b>(7.825)</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Resultado de ajuste a valor patrimonial	7	72.152	-
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b>72.152</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>29.590</b>	<b>(7.825)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita financeira líquida	18	1.766	2.135
Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de FII	23	(118)	(705)
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento		(2.974)	(10.759)
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	19	(8.080)	(6.921)
Demais Despesas administrativas	20	(262)	(385)
Despesas com Serviços de Terceiros	21	(4.857)	(2.454)
Despesas Tributárias	22	(119)	(417)
Outras receitas operacionais		-	3
<b>Prejuízo/Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>14.946</b>	<b>(27.328)</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>11.588.199</b>	<b>10.693.931</b>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>1,29</b>	<b>(2,56)</b>

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 das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas Integralizadas</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>568.047</b>	<b>136.420</b>	<b>18.055</b>	<b>722.522</b>
Incorporação do Patrimônio Líquido do SANTANDER AGÊNCIAS FII – FII (“SAAG”)		544.740	-	83.148	<b>627.888</b>
Gastos com emissão de cotas	14.c	(2.435)	-	-	<b>(2.435)</b>
Lucro Líquido do exercício		-	-	(27.328)	<b>(27.328)</b>
Resultado ajuste valor justo		-	(111.438)	111.438	-
Distribuição de resultado no exercício	15	-	-	(98.862)	<b>(98.862)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>1.110.352</b>	<b>24.982</b>	<b>86.451</b>	<b>1.221.785</b>
Gastos com emissão de cotas	14.c	(239)	-	-	<b>(239)</b>
Lucro Líquido do exercício		-	-	14.946	<b>14.946</b>
Resultado ajuste valor justo		-	(169.642)	169.642	-
Distribuição de resultado no exercício	15	-	-	(127.216)	<b>(127.216)</b>
Integralização de cotas	14.c	105.524	-	-	<b>105.524</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>1.215.637</b>	<b>(144.660)</b>	<b>143.823</b>	<b>1.214.800</b>

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 2021 e 2020 (Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		138.825	303.738
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		1.782	2.472
Recebimento líquido de resultados com ativos imobiliários		(1.840)	537
Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento		14.104	-
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento		(12.340)	(5.131)
Pagamento de Tributos		(120)	(1.316)
Pagamento de Taxa de Administração		(8.131)	(7.154)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(4.917)	(2.768)
Pagamentos de outras contas		(263)	(523)
		<u>127.100</u>	<u>289.855</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(75.698)	(26.450)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimentos		(7.633)	(159.792)
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida		47.403	27.893
Recebimento do custo por venda da participação em FII		17.812	-
Aquisições de direitos reais sobre bens imóveis - Superfície		(18.747)	(103.949)
		<u>(36.863)</u>	<u>(262.298)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Recebimento de cotas integralizadas		105.524	-
Pagamento de gastos com emissão de cotas		(2.542)	(159)
Adiantamento para futura integralização de cotas		(96.025)	96.024
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	15	(126.834)	(117.680)
		<u>(119.877)</u>	<u>(21.815)</u>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>(29.640)</u>	<u>5.742</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício</b>	3	<u>48.088</u>	<u>28.094</u>
<b>Incorporação do Patrimônio líquido do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII(“SAAG”)</b>		-	14.252
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício</b>	3	<u>18.448</u>	<u>48.088</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 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **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.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.7 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

### **1.1 Impactos do Covid-19**

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, com o aumento significativo de concessão de

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

descontos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. 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.

### **I. 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 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 29 de março de 2022 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 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **2. 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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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”.

### **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 e estão sendo amortizados linearmente até dezembro de 2035

### **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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

## **3. Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos bancários á vista (a)	5	3
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	18.443	48.085
<b>Total</b>	<b>18.448</b>	<b>48.088</b>

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 3 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

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

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Itaú Soberano Referenciado II	18.443	48.085
<b>Total</b>	<b>18.443</b>	<b>48.085</b>

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.

## **4. Contas a receber de aluguéis**

Os aluguéis a receber do Fundo no exercício findo de 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representados por:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aluguéis a Receber	11.999	11.321
Aluguéis a Receber - Em atraso	2.930	1.816
Res sperata a receber (*)	10.635	10.946
<b>Total</b>	<b>25.564</b>	<b>24.083</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>Curto Prazo</b>	16.346	14.425
<b>Longo Prazo</b>	9.218	9.658

(\*) 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 aluguéis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido o montante R\$ 139.721 (R\$ 108.944 em 2020).

### 5. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 compõem os saldos de outros valores a receber:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Outros valores a receber	561	1.921
Custos c/aquisição imóveis prop invest a apropriar	444	489
Restaurante Nobu - Processo Judicial	1.592	1.696
<b>Total</b>	<b>2.597</b>	<b>4.106</b>

<b>Curto Prazo</b>	1.005	2.410
<b>Longo Prazo</b>	1.592	1.696

### 6. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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:

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2021</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2020</b>
FII SDI Logística	300	27	-	-
FII Rio Bravo Renda Corporativa	28.814	4.005	71.798	11.933
FII Renda Educacional	23.986	3.077	2.206	339
Legatus Shoppings FII	84.782	7.630	88.661	8.778
FII Shopping Pátio Higienópolis	1.404	1.109	-	-
FII XP Exeter Desenvolvimento Logístico	3.943	3.943	9.000	9.000
<b>Total</b>		<b>19.791</b>		<b>30.050</b>

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

<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
------------------	-----------------

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

### **7. Participações em ações e/ou cotas**

Em 23 de dezembro de 2020 o Fundo adquiriu 100 cotas e posteriormente aumentou o capital em 127.499.900 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.

A empresa possui em seu portfólio as seguintes propriedades:

	<b>Valor</b>
<b>Unidade:</b> GPA Tatuapé	
1 <b>Endereço:</b> Rua Serra de Japi nº 647	18.674
<b>Cidade:</b> São Paulo/SP	
<b>Unidade:</b> GPA Guarulhos	
2 <b>Endereço:</b> Avenida Salgado Filho, nº 1301	49.738
<b>Cidade:</b> Guarulhos/SP	
<b>Unidade:</b> GPA São José dos Campos	
3 <b>Endereço:</b> Avenida Jorge Zarzur, nº 100	54.152
<b>Cidade:</b> São José dos Campos/SP	
<b>Total</b>	<b>1122.564</b>

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 11.

Em outubro de 2021 foi realizado o ajuste a valor patrimonial no valor de R\$ 72.152, conforme Balancete do Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### **Movimentação:**

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2021	2020
Saldo Inicial	127.500	-
Aquisições	-	127.500
Ajuste a valor patrimonial	72.152	-
<b>Total</b>	<b>199.652</b>	<b>127.500</b>

### 8. Propriedades para investimento

#### a) Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2021	2020
1	<b>Imóvel:</b> Agência 0194 - São Gonçalo (*) <b>Endereço:</b> Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 1.388,00 m <sup>2</sup>	5.675	5.915
2	<b>Imóvel:</b> Agência 0185 - Nova Iguaçu (*) <b>Endereço:</b> Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 3.256,00 m <sup>2</sup>	14.226	16.066
3	<b>Imóvel:</b> Agência 0573 – Leme (*) <b>Endereço:</b> Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 696,80 m <sup>2</sup>	10.449	12.721
4	<b>Imóvel:</b> Agência 4040 – Quitaúna <b>Endereço:</b> Av. dos Autonomistas, nº 5.386 - Osasco <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Metragem:</b> Área construída: 2.250,00 m <sup>2</sup>	-	6.232
5	<b>Imóvel:</b> Agência 0588 – Ipanema (*) <b>Endereço:</b> Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 510,00 m <sup>2</sup>	12.804	15.828
6	<b>Imóvel:</b> Agência 0231 - I4 Bis (*) <b>Endereço:</b> Av Marechal Câmara, nº 160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro <b>Metragem:</b> Área construída: 1.900,31 m <sup>2</sup>	20.150	22.439
7	<b>Imóvel:</b> Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes (*) <b>Endereço:</b> Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	9.037	10.630

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Metragem:</b> Área construída: 919,00 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 0202- Bandeira (*)		
	<b>Endereço:</b> Rua Mariz e Barros, n° 79 (loja) - Rio de Janeiro		
8	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	7.279	7.249
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.339,00 m <sup>2</sup> ; Área do terreno: 935,40 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 4071 - Capão Redondo (*)		
9	<b>Endereço:</b> Estrada de Itapecerica, n° 3.429 - São Paulo	7.181	7.973
	<b>Cidade:</b> São Paulo		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.448,48 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 0657 - Jardim da Saúde (*)		
10	<b>Endereço:</b> Av. do Cursino, n° 1.348 - São Paulo	8.904	10.142
	<b>Cidade:</b> São Paulo		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.833,14 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 0253 - Senador Queirós (*)		
11	<b>Endereço:</b> Av. Senador Queiroz, n° 85 a III	8.608	10.094
	<b>Cidade:</b> São Paulo – SP		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.446,96 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 0085 – Inconfidência		
12	<b>Endereço:</b> Rua Curitiba, n° 888	10.379	11.643
	<b>Cidade:</b> Belo Horizonte – MG		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 2.373,17 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 0221 – Meier (*)		
13	<b>Endereço:</b> Rua Dias da Cruz, n° 28 - A (loja)	7.480	8.469
	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro – RJ		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.483,53 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 1624 - Av. Chile (*)		
14	<b>Endereço:</b> Av. República do Chile, n° 230, loja n° 101 e 201	18.477	23.784
	<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro – RJ		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.139,67 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Via Anchieta		
15	<b>Endereço:</b> Via Anchieta, n° 1.558	5.480	5.453
	<b>Cidade:</b> São Paulo – SP		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.785,00 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 1654 - Planalto Paulista (*)		
16	<b>Endereço:</b> Av. Indianópolis, n° 2.125	6.470	6.918
	<b>Cidade:</b> São Paulo – SP		
	<b>Metragem:</b> Área construída: 1.299,00 m <sup>2</sup>		
	<b>Imóvel:</b> Agência 0267 - Santa Cecília		
17	<b>Endereço:</b> Rua das Palmeiras, n° 233 – loja	8.579	9.117

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Cidade:</b> São Paulo – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.205,86 m <sup>2</sup>		
18	<b>Imóvel:</b> Agência 1231 - Barra Funda <b>Endereço:</b> Av. Rio Branco, nº 1.675 – Loja <b>Cidade:</b> São Paulo – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.293,02 m <sup>2</sup>	5.368	6.635
19	<b>Imóvel:</b> Agência 1598 – Guarapiranga (*) <b>Endereço:</b> Av. de Pinedo, nº 228 <b>Cidade:</b> São Paulo – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.312,18 m <sup>2</sup>	6.849	6.866
20	<b>Imóvel:</b> Agência 0976 – Itaquaquecetuba <b>Endereço:</b> Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 <b>Cidade:</b> Itaquaquecetuba – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 2.342,10 m <sup>2</sup>	-	6.798
21	<b>Imóvel:</b> Agência 4049 – Pirituba (*) <b>Endereço:</b> Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64 <b>Cidade:</b> São Paulo – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.368,00 m <sup>2</sup>	5.879	6.399
22	<b>Imóvel:</b> Agência 1368 – Imirim <b>Endereço:</b> Av. Imirim, nº 1271 <b>Cidade:</b> São Paulo – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 1.384,34 <sup>2</sup>	5.996	6.337
23	<b>Imóvel:</b> Agência 4031 – Guaianases (*) <b>Endereço:</b> Rua Salvador Gianetti, nº 436 <b>Cidade:</b> São Paulo – SP <b>Metragem:</b> Área construída: 2.475,10 <sup>2</sup>	6.562	6.940
24	<b>Imóvel:</b> Agência 1022 - Venda Nova <b>Endereço:</b> Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580 <b>Cidade:</b> Belo Horizonte - MG <b>Metragem:</b> Área construída: 2.585,45 <sup>2</sup>	-	11.461
25	<b>Imóvel:</b> Agência - Faria Lima <b>Endereço:</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 <b>Cidade:</b> São Paulo - SP <b>Metragem:</b> Área construída: 318,06 m <sup>2</sup>	-	7.826
26	<b>Imóvel:</b> Ag Av. Pres. Wilson <b>Endereço:</b> Av. Rio Branco, 311-B <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ <b>Metragem:</b> Área Construída: 713,62 m <sup>2</sup>	10.583	11.755
27	<b>Imóvel:</b> Agência Vila Mascote <b>Endereço:</b> Av. Santa Catarina, s/n <b>Cidade:</b> São Paulo - SP	5.507	6.283

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 753,36 m <sup>2</sup>		
28	<b>Imóvel:</b> Agência Parque Maria Helena <b>Endereço:</b> Rua Coronel Souza Franco, 115 <b>Cidade:</b> Suzano - SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 581,00 m <sup>2</sup>	3.293	3.931
29	<b>Imóvel:</b> Agência Osasco <b>Endereço:</b> Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 <b>Cidade:</b> Osasco/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 804,00 m <sup>2</sup>	4.105	4.530
30	<b>Imóvel:</b> Agência Cipó - Guaçu <b>Endereço:</b> R. Sesefredo Klein Doll, 12 <b>Cidade:</b> Embu-Guaçu/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 551,00 m <sup>2</sup>	2.196	2.744
31	<b>Imóvel:</b> Agência Paes Leme <b>Endereço:</b> R. Paes Leme, 250 e 258 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 903,60 m <sup>2</sup>	10.984	13.015
32	<b>Imóvel:</b> Agência Rua dos Italianos <b>Endereço:</b> R. dos Italianos, 609 621 623 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 520,50 m <sup>2</sup>	4.156	4.852
33	<b>Imóvel:</b> Agência Jundiapéba <b>Endereço:</b> Alameda Santo Ângelo, 118 <b>Cidade:</b> Mogi das Cruzes - SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 593,44 m <sup>2</sup>	3.106	3.393
34	<b>Imóvel:</b> Agência Av. Industrial <b>Endereço:</b> Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 <b>Cidade:</b> Uberlândia/MG <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 552,00 m <sup>2</sup>	2.857	2.869
35	<b>Imóvel:</b> Agência Av. Rio Claro <b>Endereço:</b> Av. I, 500 <b>Cidade:</b> Rio Claro/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 542,70 m <sup>2</sup>	3.762	3.776
36	<b>Imóvel:</b> Agência Ferraz de Vasconcelos <b>Endereço:</b> Rua Santos Dumont, 603 <b>Cidade:</b> Poa/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 972,00 m <sup>2</sup>	4.212	4.668
37	<b>Imóvel:</b> Agência Itaquera <b>Endereço:</b> Av. Mateo Bei, 415 <b>Cidade:</b> Itaquera/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 912,00 m <sup>2</sup>	3.388	3.699

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

38	<b>Imóvel:</b> Agência São Miguel Paulista <b>Endereço:</b> Estrada do Imperador, sem nº <b>Cidade:</b> São Miguel Paulista/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 1.024,80 m <sup>2</sup>	4.825	5.254
39	<b>Imóvel:</b> Agência Jaguará <b>Endereço:</b> Estrada de Taipas, nº 01 <b>Cidade:</b> Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	5.641	6.236
40	<b>Imóvel:</b> Agência Caixa São Mateus <b>Endereço:</b> Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968 <b>Cidade:</b> Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP	4.376	4.594
41	<b>Imóvel:</b> Agência Bonsucesso <b>Endereço:</b> Av. Carmela Thomeu, nº 557 <b>Cidade:</b> Guarulhos/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 935 m <sup>2</sup>	-	3.638
42	<b>Imóvel:</b> Agência Estrada do Rio A <b>Endereço:</b> Av. I.500 <b>Cidade:</b> Rio Claro/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 542,70 m <sup>2</sup>	7.238	7.556
43	<b>Imóvel:</b> Leblon <b>Endereço:</b> Afrânio de Melo Franco, 131 <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ <b>Metragem:</b> Área Construída 917,44m <sup>2</sup>	24.801	29.044
44	<b>Imóvel:</b> Agência Pátio do Colégio <b>Endereço:</b> Lago Pátio do Colégio I <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 676,00 m <sup>2</sup>	8.674	8.390
45	<b>Imóvel:</b> Agência Pedro Vicente <b>Endereço:</b> Rua Pedro Vicente, 222 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída do Projeto: 814,20 m <sup>2</sup>	6.577	5.700
46	<b>Imóvel:</b> Ed. Milan <b>Endereço:</b> Av. Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Loja 01 67,63m <sup>2</sup> , Loja 02 69,43m <sup>2</sup> e Loja 03 69,38m <sup>2</sup>	120.045	136.808
47	<b>Imóvel:</b> Haddock Lobo <b>Endereço:</b> Av. Haddock Lobo, 1573 - Jardins <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> Área Construída 1.365m <sup>2</sup>	14.374	20.364
48	<b>Imóvel:</b> Shopping Iguatemi (75 cotas)	4.655	4.655

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Endereço:</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 2232 <b>Cidade:</b> Jardim América/SP <b>Metragem:</b> Fração ideal de 75/60.000 cotas do imóvel metragem total de 1.238.778.962 m <sup>2</sup>		
49	<b>Imóvel:</b> GPA Campinas <b>Endereço:</b> Av. Barão de Itapurã, 2233 <b>Cidade:</b> Campinas/SP <b>Metragem:</b> 3.167 m <sup>2</sup>	15.305	14.906
50	<b>Imóvel:</b> GPA Brasília (*) <b>Endereço:</b> Quadra EQ 406/407 Sul <b>Cidade:</b> Brasília/DF <b>Metragem:</b> 2.601 m <sup>2</sup>	13.585	13.271
51	<b>Imóvel:</b> GPA Guarujá <b>Endereço:</b> Estrada Pernambuco, 500 <b>Cidade:</b> Guarujá/SP <b>Metragem:</b> 2.780 m <sup>2</sup>	12.119	11.909
52	<b>Imóvel:</b> GPA Recife <b>Endereço:</b> Rua Desembargador Goes Cavalcanti, 261 <b>Cidade:</b> Recife/PE <b>Metragem:</b> 4.583 m <sup>2</sup>	14.738	14.674
53	<b>Imóvel:</b> GPA São Bernardo <b>Endereço:</b> Rua Santa Filomena, 677, 687 e 697 <b>Cidade:</b> São Bernardo do Campo/SP <b>Metragem:</b> 2.365 m <sup>2</sup>	10.003	9.895
54	<b>Imóvel:</b> GPA São Paulo <b>Endereço:</b> Av. Padre José dos Santos, 872 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 3.793 m <sup>2</sup>	25.140	24.476
55	<b>Imóvel:</b> Ag. Jundiaí - Santander <b>Endereço:</b> Rua Barão de Jundiaí, 884 <b>Cidade:</b> Jundiaí/SP <b>Metragem:</b> 6.438,52 m <sup>2</sup>	50.897	60.451
56	<b>Imóvel:</b> Ag. Avenida Paulista - Santander <b>Endereço:</b> Av. Paulista, 436 <b>Cidade:</b> Bela Vista/SP <b>Metragem:</b> 2.857,24 m <sup>2</sup>	41.344	43.640
57	<b>Imóvel:</b> Ag. Santo André - Santander <b>Endereço:</b> Rua Senador Flaquer, 305 <b>Cidade:</b> Santo André/SP <b>Metragem:</b> 6.242,43 m <sup>2</sup>	31.029	36.253
58	<b>Imóvel:</b> Ag. Belo Horizonte - Santander (*) <b>Endereço:</b> Av. João Pinheiro, 500	25.536	29.938

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Cidade:</b> Belo Horizonte/MG <b>Metragem:</b> 4.193,00 m <sup>2</sup>		
59	<b>Imóvel:</b> Ag. Olivetti - Paulista - Santander <b>Endereço:</b> Av. Paulista, 447 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 1.010,00 m <sup>2</sup>	19.936	27.086
60	<b>Imóvel:</b> Ag. Av. Liberdade - Santander <b>Endereço:</b> Av. Liberdade, 151 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 5.001,70 m <sup>2</sup>	25.422	33.478
61	<b>Imóvel:</b> Ag. Berrini - Santander <b>Endereço:</b> Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 1.873,73 m <sup>2</sup>	16.116	21.367
62	<b>Imóvel:</b> Ag. Mauá - Santander <b>Endereço:</b> Praça Visconde de Mauá, 20 <b>Cidade:</b> Santos/SP <b>Metragem:</b> 4.505,00 m <sup>2</sup>	18.454	21.258
63	<b>Imóvel:</b> Ag. Praça Pio X - Santander <b>Endereço:</b> Praça Pio X, 78/78A <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ <b>Metragem:</b> 1.964,00 m <sup>2</sup>	14.451	21.441
64	<b>Imóvel:</b> Ag. Ouvidor - Santander <b>Endereço:</b> Avenida Rio Branco, 115 <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ <b>Metragem:</b> 2.140,00 m <sup>2</sup>	18.526	20.959
65	<b>Imóvel:</b> Ag. Rio Centro - Santander (*) <b>Endereço:</b> Rua Quitanda, 70 <b>Cidade:</b> Rio de Janeiro/RJ <b>Metragem:</b> 2.034,00 m <sup>2</sup>	11.878	17.401
66	<b>Imóvel:</b> Ag. Juiz de Fora - Santander <b>Endereço:</b> Av. Barão do Rio Branco, 2.519 <b>Cidade:</b> Juiz de Fora/MG <b>Metragem:</b> 2.918,00 m <sup>2</sup>	-	17.419
67	<b>Imóvel:</b> Ag. Praça Tiradentes - Santander <b>Endereço:</b> Praça Tiradentes, 85 <b>Cidade:</b> Belo Horizonte/MG <b>Metragem:</b> 2.146,00 m <sup>2</sup>	14.334	16.826
68	<b>Imóvel:</b> Ag. Pedro I - Santander (*) <b>Endereço:</b> Rua Pedro Primeiro, 373 <b>Cidade:</b> Fortaleza/CE <b>Metragem:</b> 2.511,00 m <sup>2</sup>	8.161	15.528

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

69	<b>Imóvel:</b> Ag. Duque de Caxias - Santander <b>Endereço:</b> Rua Duque de Caxias, 200 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 2.107,31 m <sup>2</sup>	13.839	15.852
70	<b>Imóvel:</b> Ag. Floriano Peixoto - Santander (*) <b>Endereço:</b> Rua Floriano Peixoto, 915 16.961 <b>Cidade:</b> Fortaleza/CE Metragem: 2.220,00 m <sup>2</sup>	17.505	15.374
71	<b>Imóvel:</b> Ag. Nova Paulista - Santander <b>Endereço:</b> Av. Paulista, 726 - 3º andar <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 693,32 m <sup>2</sup>	10.851	15.311
72	<b>Imóvel:</b> Ag. Volta Redonda - Santander (*) <b>Endereço:</b> Rua Catorze, 158/164 e Rua Doze, 239 <b>Cidade:</b> Volta Redonda/RJ <b>Metragem:</b> 2.920,00 m <sup>2</sup>	7.594	13.852
73	<b>Imóvel:</b> Ag. Monsenhor Celso - Santander <b>Endereço:</b> Rua Monsenhor Celso, 154 e Rua Marechal Deodoro, 195 <b>Cidade:</b> Curitiba/PR <b>Metragem:</b> 2.182,85 m <sup>2</sup>	12.990	13.871
74	<b>Imóvel:</b> Ag. Candelária - Santander <b>Endereço:</b> Rua Buenos Aires, 48/48-A <b>Cidade:</b> Candelária/RJ <b>Metragem:</b> 1.040,00 m <sup>2</sup>	13.872	14.594
75	<b>Imóvel:</b> Ag. Porto Alegre - Santander (*) <b>Endereço:</b> Rua Sete de Setembro, 1.100 <b>Cidade:</b> Porto Alegre/RS <b>Metragem:</b> 2.106,79 m <sup>2</sup>	7.577	12.444
76	<b>Imóvel:</b> Ag. Vila Mariana - Santander <b>Endereço:</b> Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 1.093,00 m <sup>2</sup>	10.622	12.056
77	<b>Imóvel:</b> Ag. Recife - Santander <b>Endereço:</b> Rua do Imperador Pedro II, 255 <b>Cidade:</b> Recife/PE <b>Metragem:</b> 2.356,94 m <sup>2</sup>	11.319	11.815
78	<b>Imóvel:</b> Ag. Marechal Deodoro - Santander <b>Endereço:</b> Rua Marechal Deodoro, 460 <b>Cidade:</b> São Bernardo do Campo/SP <b>Metragem:</b> 1.524,32 m <sup>2</sup>	7.010	12.396
79	<b>Imóvel:</b> Ag. Monções - Santander	9.459	13.244

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<b>Endereço:</b> Av. Santo Amaro, 3.330 <b>Cidade:</b> Itaim/SP <b>Metragem:</b> 930,00 m <sup>2</sup>		
80	<b>Imóvel:</b> Ag. São Mateus - Santander <b>Endereço:</b> Av. Mateo Bei, 3.286 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 2.059,00 m <sup>2</sup>	15.645	11.300
81	<b>Imóvel:</b> Ag. São Gonçalo/Centro - Santander <b>Endereço:</b> Rua Dr. Feliciano Sodré, 111 11.847 <b>Cidade:</b> São Gonçalo/RJ <b>Metragem:</b> 951,00 m <sup>2</sup>	9.100	10.417
82	<b>Imóvel:</b> Ag. São Gonçalo/Alcântara - Santander <b>Endereço:</b> Rua São João de Almeida, 72 <b>Cidade:</b> São Gonçalo/RJ <b>Metragem:</b> 1.089,00 m <sup>2</sup>	7.100	8.239
83	<b>Imóvel:</b> GPA Rebouças <b>Endereço:</b> Rua Alves Guimarães, nº 50 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 2.935 m <sup>2</sup>	13.511	16.556
84	<b>Imóvel:</b> Oscar Freire <b>Endereço:</b> Rua Oscar Freire, nº 585 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 2.082,94 m <sup>2</sup>	59.370	-
85	<b>Imóvel:</b> Terreno Campo Limpo <b>Endereço:</b> Est. do Campo Limpo, 5520 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP <b>Metragem:</b> 604,00 m <sup>2</sup>	857	851
		<b>1.066.382</b>	<b>1.218.037</b>

(\*) atualmente, 22 imóveis do Fundo possuem pendências para regularização registral e sua transferência para o nome do Fundo, sendo 16 imóveis locados para a Caixa, 5 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

### **b) Movimentação:**

Descrição	2021		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2021</b>	1.218.037	-	1.218.037
Aquisições	71.485	-	71.485
Alienações	(53.498)	-	(53.498)
Ajuste a Valor Justo	(169.642)	-	(169.642)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.066.382</b>	<b>-</b>	<b>1.066.382</b>

  

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

### **c) 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 Outubro de 2021 (Novembro de 2020 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 2020.

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

propriedades para investimento. A taxa de desconto aplicada foi de 7,25% a.a. à 10,00% a.a.(6,75% a.a à 8,0% a.a em 2020) e a taxa de capitalização 6,75% a.a. à 8,25% a.a.(6,25% a.a. à 7,00% a.a. em 2020) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

### **9. 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:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Unidade:</b> GPA Tatuapé		
<b>Endereço:</b> Rua Serra de Japi nº 647		
1 <b>Cidade:</b> São Paulo/SP	17.852	18.961
<b>Vigência do direito:</b> até 23 de dezembro de 2035		
<b>Unidade:</b> GPA Guarulhos		
<b>Endereço:</b> Avenida Salgado Filho, nº 1301		
2 <b>Cidade:</b> Guarulhos/SP	46.267	49.583
<b>Vigência do direito:</b> até 23 de dezembro de 2035		
<b>Unidade:</b> GPA São José dos Campos		
<b>Endereço:</b> Avenida Jorge Zarzur, nº 100		
3 <b>Cidade:</b> São José dos Campos/SP	50.650	54.145
<b>Vigência do direito:</b> até 23 de dezembro de 2035		
<b>Total</b>	<b>114.769</b>	<b>122.689</b>

Movimentação do exercício:

<b>Movimentação</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo inicial	122.689	-
Aquisições do período	488	122.689
Amortizações no exercício	(8.408)	-
	<b>114.769</b>	<b>122.689</b>

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Os valores serão amortizados linearmente pelo prazo de 35 anos findando em dezembro de 2035.

Conforme instrumento de compromisso de compra e venda assinado, o saldo remanescente de R\$ 481 será pago em 30 dias após finalização de todas as pendências para regularização dos imóveis.

### **10. 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 2021 o saldo a pagar referente às obrigações por aquisição de imóveis pode ser assim demonstrado:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Companhia Brasileira de Distribuição	1.428	1.816
<b>Total</b>	<b>1.428</b>	<b>1.816</b>

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

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Unidade GPA Brasília	556	556
Unidade GPA Rebouças	872	1.260
<b>Total</b>	<b>1.428</b>	<b>1.816</b>

### **11. 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 2021 e 2020 houve o reconhecimento de R\$ (97) (R\$ 203 em 2020) de variação monetária ativa, finalizando com o saldo de R\$ 180.857, sendo R\$ 26.718 a curto prazo e R\$ 154.139 a longo prazo (R\$ 180.954, a curto prazo, em 2020).

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **12. 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. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os valores a serem apropriados estão assim demonstrados:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Valor a apropriar - Curto Prazo	699	642
Valor a apropriar - Curto Prazo	11.530	11.228
<b>Total</b>	<b>12.229</b>	<b>11.870</b>

### **13. Provisão para encargos fiscais – ITBI**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Provisão custos ITBI regularização Agências Caixa	3.714	3.714
Provisão custos ITBI com incorporação SAAG	16.862	17.246
Provisão custos ITBI regularização Agências Santander	392	3.878
<b>Total</b>	<b>20.968</b>	<b>24.838</b>

### **14. Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2021 e 2020 com um Patrimônio Líquido de R\$ 1.214.800 (R\$ 1.221.785 em 2020) composto por:

#### **a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 11.588.199 cotas (10.693.931 em 2020) subscritas e integralizadas no total de R\$ 1.258.989 (R\$ 1.153.466 em 2020). Conforme demonstrado na nota explicativa nº 15 letra C, houve gastos com as colocações destas cotas no valor de R\$ 43.353 até 31 de dezembro de 2021 (R\$ 43.114 em 2020), totalizando a integralização de R\$ 1.215.637 (R\$ 1.110.352 em 2020).

#### **b) Séries de cotas do Fundo**

Posição de cotas emitidas pelo Fundo na posição em 31 de dezembro de 2021:

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas integralizadas</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª emissão	7.594.659	806.434
2ª emissão	3.099.272	347.032

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

3ª emissão	894.268	105.524
	<u>11.588.199</u>	<u>1.258.990</u>
<b>Gastos com colocações de cotas</b>		<b>(43.353)</b>
<b>Líquido das cotas integralizadas</b>		<b>1.215.637</b>

### **c) Gastos com colocação de cotas**

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 11.588.199 cotas no montante de R\$ 43.353, sendo R\$ 239 em 2021 (R\$ 2.435 em 2020), 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.

## **15. 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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

aos cotistas.

### **Base de cálculo**

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		142.0
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	272.354	32
		(169.3)
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(257.408)	60)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência:</b>		<b>(27.3</b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido contábil</b>	<b>14.946</b>	<b>28)</b>
		(14.83
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(87.180)	8)
		125.3
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	185.814	38
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	16.601	0
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(3.701)	(1.335
		)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>126.480</b>	<b>92.83</b>
Lucro líquido 'FII Santander Agências (incorporado)	-	<b>8</b>
		<b>16.53</b>
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>126.480</b>	<b>70</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	120.156	88.19
		6
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lucro distribuído no exercício	127.216	98.86
		2
		15.71
Lucro distribuído antes da incorporação FII Santander Agências	-	2
Saldo de lucros a pagar FII Renda Varejo	10.209	8.074
Saldo de lucros a distribui Santander Agências (Incorporado)	-	5.241
		(117.6
Pagamento de rendimentos	(126.834)	80)
		<b>10.20</b>
Saldo de rendimentos a pagar	<b>10.591</b>	<b>9</b>
		106,4
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	100,58%	9%

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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **16. Receita de Venda de Propriedades para Investimento**

O Fundo no exercício de 2021 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 61.507. O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2021 foi de R\$ 53.498, gerando um Resultado Líquido de R\$ 8.009.

<b>Descrição</b>	<b>Receita</b>	<b>Custo</b>	<b>Resultado Líquido</b>
Agência Itaquaquecetuba - SP	7.900	(6.798)	1.102
Agência Faria Lima - SP	8.000	(7.826)	174
Agência Juiz de Fora - MG	19.000	(17.536)	1.464
Agência Quitaúna - SP	6.600	(6.232)	368
Agência Bonsucesso - SP	5.307	(3.638)	1.669
Agência Venda Nova - MG	14.700	(11.468)	3.232
<b>Total</b>	<b>61.507</b>	<b>(53.498)</b>	<b>8.009</b>

### **17. Outras despesas com propriedades para investimento**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Consumo de água	(4)	(4)
Amortizações (Nota 9)	(8.408)	-
Despesas de condomínio	(6)	-
Descontos concedidos	-	(141)
Despesas com IPTU	(73)	(277)
Energia elétrica	(35)	(5)
Serviços de terceiros	(38)	(64)
Taxa de administração de aluguéis	(582)	(427)
Despesas legais e judiciais	(83)	(17)
Outras despesas	(187)	-
Impostos e Taxas	(168)	(24)
Variação monetária passiva	(1.504)	(204)
Custo com emissão CCI (Nota 11)	(9.780)	(4.872)
<b>Total</b>	<b>(20.868)</b>	<b>(6.035)</b>

### **18. Receita líquida financeira**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo recebeu os seguintes rendimentos com aplicações:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rendimento de aplicação financeira	557	213
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	1.209	1.922

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>Total</b>	<b>1.766</b>	<b>2.135</b>
--------------	--------------	--------------

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo apresentou resultado negativo nas atualizações das cotas a valor de mercado no montante de R\$ 2.974 (R\$ 10.759 em 2020). Este prejuízo se deu em decorrência da situação da pandemia, conforme nota explicativa nº 37.

### **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 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 8.080 (R\$ 6.921 em 2020) e representou 0,62% (0,62% em 2020) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 620 (R\$ 671 em 2020).

### **20. Demais despesas Administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Correios	(165)	(301)
Despesas Bancárias	(2)	(63)
Despesas Legais e Judiciais	(12)	(12)
Outras despesas	(3)	(2)
Despesas cartorárias	(80)	(7)
<b>Total</b>	<b>(262)</b>	<b>(385)</b>

### **21. Despesas com Serviços de Terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Honorários com avaliações	(146)	(370)
Honorários pessoas jurídicas	(667)	(222)
Honorários advocatícios	(3.324)	(954)
Taxa Anbima	(9)	(7)

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Taxa Bovespa	(11)	(99)
Taxa CETIP	(147)	(110)
Taxa de Custódia	(282)	(173)
Taxa de Escrituração	(205)	(445)
Taxa de Fiscalização CVM	(66)	(74)
<b>Total</b>	<b>(4.857)</b>	<b>(2.454)</b>

### **22. Despesas Tributárias**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Imposto de Renda não compensável	(119)	(288)
Imposto de renda sobre ganho de capital	-	(129)
<b>Total</b>	<b>(119)</b>	<b>(417)</b>

### **23. Perda/Ganho de capital por vendas de cotas de Fundos de Investimento**

Durante o exercício de 2021 e 2020 o Fundo efetuou a venda de diversos ativos financeiros principalmente cotas de fundos de investimento conforme demonstrado abaixo:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Receita com venda de cotas de FII	14.662	30.203
Custo com venda de cotas de FII	(14.780)	(30.908)
Perda de capital por vendas de cotas de FII	<b>(118)</b>	<b>(705)</b>

### **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:

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- 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 nº 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

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

## **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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2021 e 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.

### **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:

<b>Semestres</b>	<b>Patrimônio Líquido Inicial</b>	<b>Patrimônio Líquido Final</b>	<b>Distribuição do Semestre</b>	<b>Rentabilidade Patrimonial (1)</b>	<b>Dividend Yield (2)</b>	<b>Rentabilidade (1+2)</b>
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%
1º Sem/2021	1.221.785	1.317.980	64.871	7,87%	5,31%	13,18%
2º Sem/2021	1.317.980	1.214.800	62.345	-7,83%	4,73%	-3,10%

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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **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:

<b>Mês</b>	<b>Preço de fechamento</b>
jan/21	113,70
fev/21	110,95
mar/21	110,70
abr/21	109,05
mai/21	110,73
jun/21	112,85
jul/21	114,85
ago/21	110,67
set/21	107,79
out/21	101,03
nov/21	97,98
dez/21	102,49

### **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**

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

### **Risco de sinistro**

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

### **Riscos macroeconômicos gerais**

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

- 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.

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

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

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

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **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.

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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 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.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Aplicações financeiras (nota 4)	-	18.443	-
Cotas de fundos de investimento (nota 7)		19.791	-
Direito de superfície (nota 10)	-	-	114.769
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>38.234</b>	<b>114.769</b>
Ativos	2020		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Aplicações financeiras (nota 4)	-	48.085	-

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Cotas de fundos de investimento (nota 7)	-	30.050	-
Direito de superfície (nota 10)	-	-	122.689
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>78.135</b>	<b>122.689</b>

### **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.

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

### **34. Demandas judiciais**

No exercício findo em 2021, de acordo com o parecer dos assessores legais, existem processos judiciais cíveis contra o Fundo, com classificação como perda possível no montante de R\$ 1.561 (R\$ 9.315 em 2020).

O fundo possui 1 ação no qual encontra-se no polo passivo com probabilidade de perda possível, referente a Cobrança de obrigação contratual (Ordinária), uma ação de cobrança referente a contrato de Empreitada no qual o valor a pagar atualizado é de R\$ 1.561.

### **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**

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FII SDI Logística	27	-
FII Rio Bravo Renda Corporativa	4.005	11.933
FII Renda Educacional	3.077	339
FII Shopping Pateo Higienópolis	3.943	-
<b>Total</b>	<b>11.052</b>	<b>12.272</b>

Durante o exercício de 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 614 (R\$ 92 em 2020) em escrituração de cotas, R\$ 4.281 (R\$ 3.668 em 2020) em gestão e R\$ 3.052 (R\$ 2.716 em 2020) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Taxa de administração	(224)	(260)
Taxa de escrituração de cotas	(54)	(46)
Taxa de gestão	(330)	(356)
<b>Total</b>	<b>(608)</b>	<b>(662)</b>

### **37. Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.